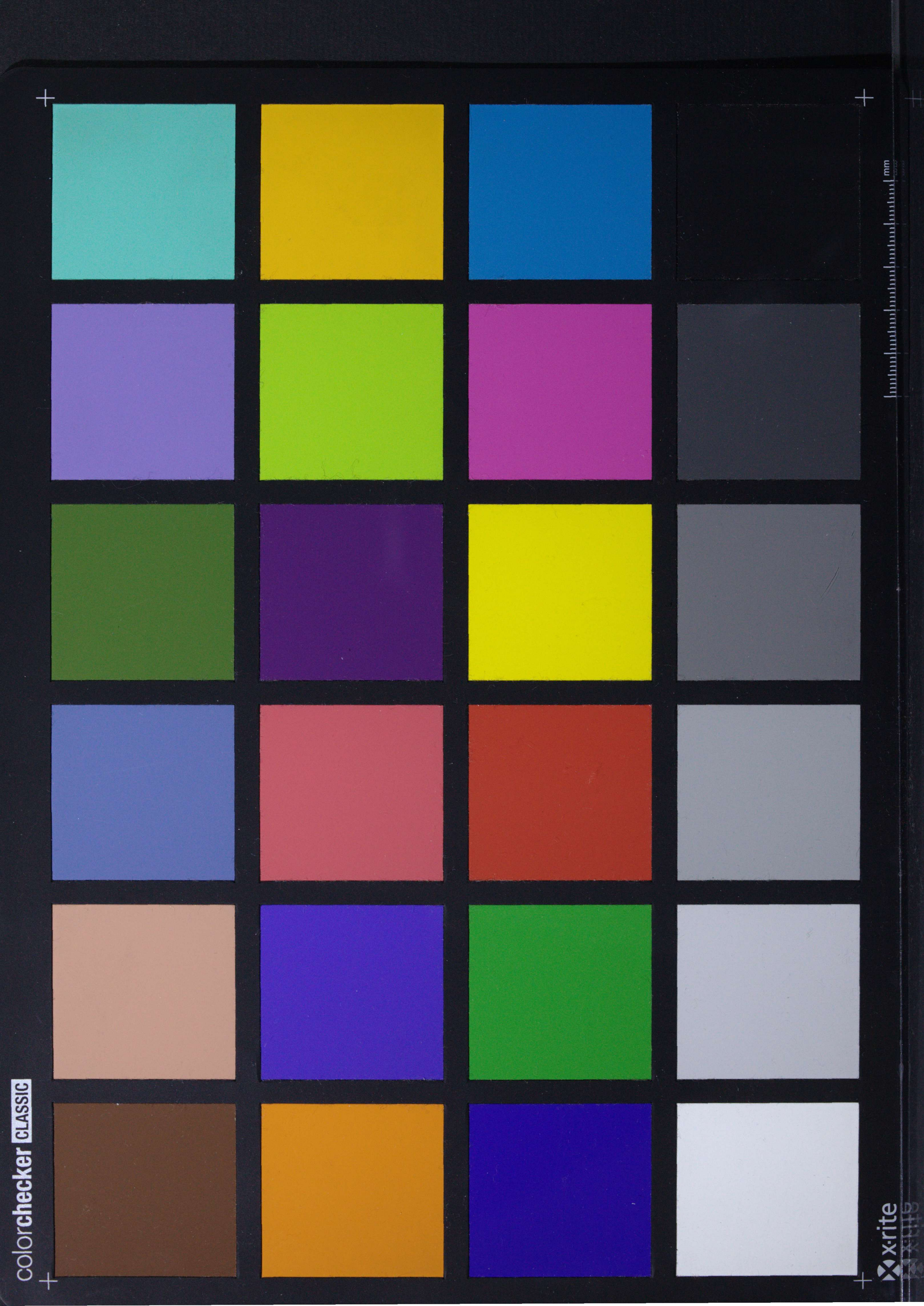
colorchecker CLASSIC
x·rite
mm

x-rite
colorchecker CLASSIC
mm

DE L'ORGANISATION DU CRÉDIT FONCIER. — PRIX 2 FR. 50 C.

I
Mél. 8° 9. 5

DE L'ORGANISATION

DU

CRÉDIT FONCIER

PAR

M. L. WOLOWSKI,

REPRÉSENTANT DU PEUPLE,

Docteur en droit et en économie politique, avocat à la Cour d'appel de Paris,
Professeur de législation industrielle et Président du Conservatoire des arts et métiers,
Membre correspondant de la Société centrale de statistique de Belgique
et de l'Académie de Naples.

ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE
ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

PARIS.

GUILLAUMIN ET C^{ie}, LIBRAIRES,
RUE RICHELIEU, 14;

DURAND, LIBRAIRE, rue des Grés, 5;

VIDECOQ fils aîné, LIBRAIRE, place du Panthéon, 1.

Décembre 1848.

BIBLIOTHEQUE FNSP
1 282 538

DE L'ORGANISATION

DU

CRÉDIT FONCIER.

EXTRAIT DE LA *REVUE DE LÉGISLATION ET DE JURISPRUDENCE*,
Novembre, Décembre, 1848.

Imprimerie de HENNUYER et Cᵉ, rue Lemercier, 24. Batignolles

DE L'ORGANISATION

DU

CRÉDIT FONCIER

PAR

M. L. WOLOWSKI,

REPRÉSENTANT DU PEUPLE,

Docteur en droit et en économie politique, avocat à la Cour d'appel de Paris,
Professeur de législation industrielle et Président du Conservatoire des arts et métiers,
Membre correspondant de la Société centrale de statistique de Belgique
et de l'Académie de Naples.

ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE
ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

PARIS.

GUILLAUMIN ET Cie, LIBRAIRES,
RUE RICHELIEU, 14;

DURAND, LIBRAIRE, rue des Grés, 5;

VIDECOQ fils aîné, LIBRAIRE, place du Panthéon, 1.

Décembre 1848.

DE L'ORGANISATION
DU CRÉDIT FONCIER.

ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

PREMIÈRE PARTIE.

Le papier-monnaie. — Les bons hypothécaires.

Il est peu de questions qui soulèvent autant de chimériques espérances que celle du *crédit*. Faute d'avoir suffisamment étudié les éléments de la production, la nature et l'action des capitaux, on est généralement porté à prendre l'argent, l'instrument de la circulation, le signe des échanges, pour la richesse elle-même : les habitudes du langage entretiennent l'illusion, en attribuant uniquement le nom de *capital* à cette partie des réserves du travail passé qui sert à faciliter le mouvement imprimé au travail des générations présentes.

Là se rencontre le point de départ des plans innombrables qui ont essayé de se produire pour accroître d'une manière magique les ressources de la France, et qui tous se sont attachés à multiplier, par des combinaisons plus ou moins ingénieuses, le signe monétaire, en prenant le sol pour laboratoire de cette nouvelle alchimie.

Rien de plus spécieux et de plus séduisant que les promesses ainsi répandues ; rien de plus faux, quand on réussit à soulever le voile d'emprunt qui recouvre la triste réalité. Il a suffi d'un souffle pour abattre ce véritable château de cartes financier, construit avec autant de sollicitude que d'inexpérience. Le rôle des hommes qui ont pris en main la défense des prin-

cipes sérieux de l'économie sociale était difficile et ingrat, car il consistait à dissiper des illusions longtemps caressées. MM. *Léon Faucher* et *Thiers* ont accompli cette tâche de manière à dompter les convictions les plus rebelles ; les milliards de billets de banque hypothécaires ont disparu, comme un brouillard du matin à l'approche du soleil.

Mais la question de la constitution du crédit foncier demeure entière ; on ne saurait la confondre avec la création du *papier-monnaie*. Le Comité chargé de l'examen des propositions soumises à l'Assemblée nationale avait eu le tort d'accoupler une idée vivante, celle du crédit territorial, à une idée morte, celle de la monnaie hypothécaire ; c'était renouveler le supplice de Mézence, qui liait à des cadavres les corps des condamnés. Aujourd'hui que l'Assemblée a fait justice de l'*idée morte*, nous devons nous attacher à dégager l'*idée vivante*, à organiser le crédit de la propriété foncière ; les plus chers intérêts du pays se lient d'une manière intime à cette question.

L'organisation du crédit foncier est réclamée depuis longtemps avec instance ; elle n'est pas seulement nécessaire, elle est indispensable. L'infériorité agricole de la France tient, en grande partie, à l'absence des capitaux, et aux conditions onéreuses imposées aux emprunts que contractent les propriétaires. La terre est un métier au soleil ; elle a besoin d'être fertilisée par les puissantes ressources dont l'économie et la prévoyance humaines ont été l'origine. Elle se trouve trop souvent encore, comme au temps du bon Olivier de Serres, *livrée aux pauvres et aux ignares*, c'est pourquoi elle est *souvent adultérée*. L'active sollicitude de M. Tourret vient de doter l'agriculture d'un vaste système d'enseignement, qui doit la faire sortir des voies de la routine ; mais l'intelligence seule ne suffirait point pour opérer cette féconde amélioration du sol, que nous sommes en droit d'espérer ; il faut aussi le concours des

capitaux à des conditions favorables. L'organisation du crédit foncier est le complément naturel de la loi sur l'instruction agricole.

Deux conditions, également importantes, dominent l'application utile du crédit à l'agriculture. On s'est presque exclusivement préoccupé jusqu'ici du *taux de l'intérêt*; on s'est attaché à le réduire, en offrant plus de commodité et plus de sécurité au placement hypothécaire. On avait raison de le faire; mais une autre condition, non moins essentielle, se rattache à la question du mode de remboursement des capitaux employés aux améliorations agricoles. L'*usure* (nous employons ce mot dans le sens d'un intérêt exorbitant) cause un grand mal à nos campagnes; mais ce qui ruine surtout le cultivateur, c'est l'obligation de restituer, à terme rapproché, les avances qui lui ont été consenties. Il est entraîné ainsi dans la voie des *renouvellements* onéreux; l'expropriation est au bout.

Diminuer le taux de l'intérêt, et affranchir le propriétaire de l'obligation du remboursement du capital, qui serait soldé au moyen d'un amortissement successif et modéré, tel est le double but que doit se proposer toute organisation sérieuse du crédit territorial. La question est déjà résolue, au moyen d'institutions qui fonctionnent ailleurs avec succès. On peut s'étonner, à juste titre, que le *Comité d'agriculture* ne se soit point appliqué à doter la France des mêmes avantages, en y naturalisant une création éprouvée par une longue expérience. Il a préféré courir les aventures d'une émission de *papier-monnaie*, qui devait réveiller de tristes souvenirs. Telle est la cause première de l'échec qu'il a subi, échec qui deviendrait fatal au développement de la richesse publique, s'il devait entraîner avec lui l'abandon d'une large constitution du crédit territorial.

Le tableau tracé dans le rapport de M. Flandin n'a rien

d'exagéré ; la prospérité du pays est en péril, si l'agriculture continue à être condamnée à la triste condition que nos lois civiles et nos institutions financières lui ont faite.

Mais le projet dont l'honorable rapporteur du Comité de crédit foncier s'est fait le défenseur ne répondait nullement aux nécessités justement signalées par lui ; il ne réalisait en aucune manière un système de crédit territorial : abrité sous un nom usurpé, il organisait simplement une énorme émission de papier-monnaie. L'intérêt de l'agriculture servait de prétexte à une opération désastreuse, dont l'agriculture n'aurait retiré aucun profit. Loin de là, un péril sérieux la menaçait, par suite de la confusion déplorable dans laquelle tombait le projet en mêlant deux idées essentiellement distinctes. Au lieu de ramener les capitaux vers le sol, il les aurait détournés de cet emploi, en les effrayant. La fausse voie dans laquelle la question se trouvait engagée compromettait à la fois le crédit hypothécaire et la situation financière du pays.

La confusion que nous avons signalée, entre le *capital* qui embrasse toutes les ressources de la société, tous les instruments de travail, et la *monnaie* destinée uniquement à faciliter les échanges, cette confusion déplorable domine le rapport de M. Flandin et en fausse les conclusions.

Après s'être demandé ce qui manque à l'industrie, au commerce et à l'agriculture, pour leur rendre la vie, le mouvement, l'activité, M. Flandin pose en fait que c'est le *numéraire*. Celui-ci, *déjà trop rare* pour les besoins de la circulation, et *par conséquent trop cher*, serait devenu plus rare encore ; absent, il arrête tout le mouvement de la machine sociale.

Que résulte-t-il naturellement de ces prémisses ? On est conduit à la multiplication factice du *signe* des échanges, au moyen d'un *papier-monnaie* ayant *cours forcé* et ne portant

pas d'intérêt, c'est-à-dire doté des deux qualités qui distinguent le numéraire.

Mais celui-ci se fait accepter, parce qu'il porte avec lui son *gage,* parce qu'il est *marchandise* en même temps qu'il est moyen d'échange ; tandis que, comme nous le verrons tout à l'heure, le papier-monnaie hypothécaire, s'il était émis, ne pourrait ni être gardé avec avantage, ni être cédé qu'avec perte.

La propriété foncière réclame de nouvelles conditions *de crédit,* et ce n'est point une multiplication artificielle du signe des échanges qui peut les lui procurer. Une première remarque se présente, comme au seuil de cette discussion : le Comité du crédit foncier a reconnu qu'il y avait péril à étendre au delà d'une certaine limite l'émission du papier hypothécaire ; il a posé *deux milliards* comme le chiffre extrême de cette création successive, en essayant d'environner cette condition de garanties nombreuses, qui en assureraient la rigoureuse application.

Deux milliards de papier-monnaie, c'est beaucoup trop, si l'on envisage la fonction réelle du numéraire ; mais c'est beaucoup trop peu si l'on a égard aux besoins, bien constatés, de la propriété foncière. En effet, aujourd'hui que l'on se plaint, avec raison, de l'absence de capitaux suffisants pour l'agriculture, environ dix milliards de dettes hypothécaires grèvent la propriété foncière. Pour qu'un système de crédit foncier mérite d'être accueilli, il faut qu'il ait la puissance de faire face à cette masse d'engagements ; autrement il ne sera qu'un expédient partiel et inacceptable. Si *papier-monnaie hypothécaire* et *crédit territorial* sont des termes synonymes, ainsi que voudrait le supposer M. Flandin, il faut que la quotité de l'un égale les besoins de l'autre ; il faut, par conséquent, que l'émission, au lieu d'être limitée, soit indéfinie. La position même du problème, tel que l'a établi le Comité du crédit foncier, implique

contradiction. Il y a impossibilité de pourvoir aux exigences du crédit territorial, même avec la masse énorme de deux milliards de papier-monnaie, et le rapporteur reconnaît que cette limite ne saurait être franchie. Il est permis d'en tirer cette conséquence, que l'organisation du crédit territorial demande autre chose qu'une émission de papier-monnaie.

Il faut l'avouer, on n'a point épargné les tentations pour faire admettre un projet radicalement erroné. Après avoir masqué une création pire que celle des *assignats* (nous le prouverons tout à l'heure) sous l'apparence de l'intérêt agricole, on a essayé de gagner les bonnes grâces de l'Etat, en lui promettant une source abondante de revenu. Le propriétaire aurait versé au Trésor, la première année, un intérêt fixé à 3 fr. 50 c. pour 100 fr., et pendant vingt-cinq autres années, outre une annuité de 4 fr. pour 100 fr. imputable sur le capital, une somme de 1 fr. 82 c. représentant l'*intérêt d'une année moyenne*, c'est-à-dire 5 fr. 82 c. au total.

Il en serait résulté pour le Trésor un bénéfice considérable; en effet, sur deux milliards, à 3 1/2 pour 100, celui-ci aurait touché 70 millions par an, et cela pendant vingt-six ans, car nous ferons observer à M. Flandin qu'il a été trop modeste dans son calcul. Une annuité de 2 fr. 32 c. suffirait pour reconstituer le capital en vingt-cinq années, à raison de l'intérêt composé, et le Trésor aurait encaissé intégralement le 3 1/2 pour 100 pendant toute la durée de l'opération, et non pas seulement la première année.

Un revenu de 70 millions par an n'était pas certes à dédaigner dans la situation de nos recettes publiques. Malheureusement il aurait été acheté trop cher, car il aurait ruiné nos finances et porté le désordre dans le pays.

Voyons comment un esprit aussi distingué que celui de M. Flandin a pu glisser sur la pente du sophisme:

S'emparant d'une pensée célèbre de Law : l'*Etat doit donner le crédit et non le recevoir*, M. Flandin lui a donné une interprétation étrange. Que voulait obtenir le célèbre Ecossais? Il voulait supprimer les *traitants*, qui seuls possédaient la confiance du capital ; il voulait que l'Etat, par la rigoureuse fidélité avec laquelle il accomplirait ses engagements et par la notoriété des ressources publiques, arrivât à obtenir une confiance plus grande et plus générale ; il voulait que le placement en fonds publics primât tous les autres, par l'empire pacifique d'un crédit fortement constitué.

Cette pensée, grande, féconde, fut singulièrement faussée dans l'application ; s'enivrant de ses premiers succès, Law oublia les principes qu'il avait posés ; l'homme d'État éminent descendit aux proportions d'un charlatan vulgaire, du moment où il voulut faire de l'alchimie en créant des chiffons de papier, au lieu de poursuivre d'une main ferme l'organisation du crédit public.

Or, c'est la faute de Law que M. Flandin a conseillé de renouveler, au lieu de pénétrer la haute conception qui avait dirigé les premiers actes du célèbre contrôleur général.

« L'impôt et l'emprunt, dit l'honorable rapporteur, ont résumé jusqu'ici la science financière. Pourquoi l'État ne sortirait-il pas enfin de ce cercle étroit ? A ce rôle d'emprunteur, lui serait-il impossible de substituer aujourd'hui celui de prêteur ? Prêteur, il remplirait mieux sa mission de protection ; il s'affranchirait de la lourde tutelle du capitaliste et trouverait son point d'appui dans la force vive du pays.

« Quelles ressources inattendues l'État va-t-il trouver? Quelle puissance fera éclore dans le sol de la France les mines d'or destinées à remplacer le numéraire caché ou fuyard ?

« Grâce à Dieu, l'industrie n'est plus dans cet état d'enfance

où les métaux précieux étaient les seuls agents des transactions et des échanges.

« Il en est un autre depuis longtemps éprouvé, plus actif et plus puissant que tous, c'est le crédit.

« Le crédit qui, par un lien de fraternité, réunit dans un but commun le travail et le capital.

« Pourquoi ne pas appliquer le crédit à cette valeur essentielle, fondement de toutes les autres, principe éternel de civilisation, qu'on appelle la propriété ?

« L'État a son papier de crédit ; le commerce, la Banque ont leur papier de crédit.

« Le papier de l'État, qu'est-ce autre chose que le signe représentatif des ressources créées par l'impôt ?

« Le papier du négociant, du banquier, qu'est-ce autre chose que le signe représentatif de leur industrie et de leurs capitaux ?

« Le papier du propriétaire sera le titre représentatif *de la portion du sol estimée égale à la chose échangée.*

« Que le public ait confiance en ce titre, *et la terre est en quelque sorte monnayée !*

« Or, la confiance du public ne sera pas rebelle à l'institution du crédit, qui donnera au numéraire nouveau la sûreté de la monnaie métallique. »

Nous avons tenu à reproduire cette sorte de dithyrambe économique en l'honneur du papier-monnaie hypothécaire, car il résume en traits saillants les erreurs qui assiégent l'esprit des promoteurs d'une pareille mesure.

Ils veulent que l'État substitue le rôle de *prêteur* à celui d'*emprunteur*. Par le temps qui court, et avec les nécessités impérieuses du Trésor public, l'invention serait merveilleuse, en effet. Mais il est permis de supposer que si l'État possédait une si miraculeuse recette, il commencerait par en faire profit à son propre usage, au lieu de l'utiliser en faveur d'un intérêt

privé, quelque respectable qu'il soit. Certes, l'*impôt foncier* représente la portion la plus nette du revenu territorial ; personne ne révoque en doute la certitude de la perception de cette taxe, sauf quelques *non-valeurs* tout à fait insignifiantes. Si le système que nous combattons était exact, pourquoi l'État, au lieu de donner sa garantie au papier-monnaie hypothécaire, n'émettrait-il point lui-même, sous forme de billets ayant cours forcé, le capital représentatif de l'impôt territorial? Il se procurerait ainsi, sans bourse délier, *quatre à cinq milliards;* sans contredit, la *mine d'or* cherchée par M. Flandin deviendrait alors d'un produit abondant, et la plupart des questions financières qui tourmentent notre époque se trouveraient résolues.

Mais ce n'est là qu'un rêve périlleux ; on ne crée point des *capitaux* à volonté ; le travail et l'économie peuvent seuls les réunir ; ils sont le prix de notre labeur, et non le résultat d'une fiction. Le *numéraire,* qu'il se présente sous forme de matières précieuses, ou sous forme de papier, remplit un rôle secondaire ; il est exactement l'ombre que projette le *capital* véritable dans son action, le symbole du contrat qui s'accomplit, le type uniforme auquel on ramène les valeurs, comme à un dénominateur commun ; il n'est pas autre chose. Aussi, pour savoir quelle est la masse du numéraire nécessaire aux transactions, et pour se convaincre de l'inutilité d'une multiplication artificielle du signe des échanges, il suffit d'en bien comprendre la fonction économique. Il sert à distribuer entre les membres de la société les fruits de leur travail annuel ; toutes les richesses se composent de produits destinés à la consommation, et de *machines à produits,* c'est-à-dire d'éléments appropriés par l'homme, devenus les auxiliaires de son activité, et d'instruments réunis et façonnés, de manière à le doter en quelque sorte d'organes supplémentaires, mis au service de son intelligence.

Ceci bien constaté, on comprend aussitôt que si la *division du travail* rend indispensable le mouvement de va-et-vient des produits créés chaque année, les négociations auxquelles donnent lieu les *machines à produits* sont beaucoup moins nombreuses et moins fréquentes. La quotité du signe monétaire se réglera donc principalement sur la masse de la production annuelle de chaque pays.

On ne saurait évaluer aujourd'hui à plus de dix milliards de francs la production de la France. A supposer qu'elle donne lieu tout entière à une double opération de vente et d'achat, il faudrait faire face à un mouvement de vingt milliards. Or, à mesure qu'un État marche dans la voie de la civilisation et des lumières, la circulation des valeurs y devient plus rapide, et la même pièce de monnaie multiplie le service qu'on lui demande, en servant de véhicule ou d'appoint à un nombre de plus en plus considérable de négociations. C'est pourquoi il se produit ce phénomène, étrange pour ceux qui cèdent aux préjugés vulgaires et qui confondent *la richesse* avec la quotité des métaux précieux : à mesure que la richesse véritable et la prospérité d'un pays se développent, que la masse des affaires se multiplie, la quantité du numéraire, loin d'augmenter, tend plutôt à diminuer, car la rapidité de la circulation multiplie le service rendu par le signe des échanges. L'exemple de l'Angleterre démontre d'une manière saillante la réalité de ce principe. Avec son immense commerce, ses manufactures, ses chemins de fer, sa dette publique de plus de vingt milliards, l'Angleterre ne possède guère en métaux précieux que le tiers de ce que possède la France.

Oui, dira-t-on, mais c'est que, *grâce au crédit*, elle a pu multiplier dans une proportion énorme les billets de banque, qui font office de monnaie.

Une double réponse est nécessaire à cette assertion sur la-

quelle pivote, en grande partie, l'erreur que nous combattons.

La multiplication des billets de banque, *ayant cours forcé*, est loin de s'être jamais élevée aux proportions qu'on se plaît à lui assigner en Angleterre. Ce pays comprend trop bien la pratique économique pour s'être précipité en aveugle dans les périls d'une émission surabondante ; celle-ci n'a jamais atteint 30 millions de livres sterl. (environ 750 millions de francs), alors qu'elle remplissait tout l'office de l'échange, le remboursement des billets en espèces se trouvant suspendu. Le point culminant a été, au 10 juin 1814, une somme de 29,832,900 liv. st., qui a été réduite au 1er novembre de la même année à 27,857,290 l. st.

Ces chiffres se sont singulièrement réduits depuis la reprise du payement en espèces, et l'on sait que la réforme monétaire de sir Robert Peel a limité à 14 millions sterl. (350 millons de francs) la faculté d'émission, au delà de laquelle chaque fraction supplémentaire doit être représentée en lingots dans les caisses de la Banque.

L'Angleterre ne possède donc qu'en faible quotité le signe des échanges, numéraire de métal ou de papier, justement parce qu'elle possède une circulation abondante, animée, et que le *crédit* y est développé à un haut degré. Or, le *crédit* ne consiste pas à multiplier le signe d'échange, il consiste à s'en passer, en favorisant les virements de compte et en rapprochant à des conditions favorables les capitaux, c'est-à-dire les instruments de travail, de l'emploi auquel ils sont destinés.

C'est singulièrement rapetisser la puissance du *crédit* que d'y voir uniquement le moyen de battre monnaie avec du papier. Là se rencontre le moindre de ses avantages; on supprimerait cette faculté, que le *crédit* n'en serait pas moins appelé à jouer un rôle immense dans l'organisme social, car c'est lui qui préside à *la distribution* des richesses, et qui active la

production. Il ne crée pas les *capitaux*, on ne saurait trop le répéter, le travail seul est doué de ce noble privilége ; mais il les fait arriver entre les mains de ceux qui en tirent le meilleur profit ; telle est la *magie du crédit*, que les progrès de la science ont dévoilée ; ces vérités nous reportent bien loin de la conception vulgaire qui applaudit au développement du crédit, comme au moyen de la multiplication facile, économique du signe monétaire.

Une pareille multiplication, quand l'activité accrue de la production ne vient point la solliciter, ne serait pas seulement inutile, elle serait funeste, car elle jetterait une véritable confusion dans la langue au moyen de laquelle se traduisent les valeurs. L'agent de la circulation se proportionne aux besoins et à la rapidité de la circulation ; il remplit exactement le rôle des *wagons* du chemin de fer, destinés à transporter les marchandises. Que l'on construise des *wagons* au delà des besoins du service, alors que le volume des transports à effectuer n'a pas varié, qu'en résultera-t-il? Une partie des wagons restera sous la remise. Quant au *numéraire* de métal ou de papier, comme il passe à l'état de *capital mort* s'il ne circule pas, comme chacun de ceux qui détiennent cette richesse *par excellence*, au dire de la foule, ne cherche qu'à s'en défaire pour obtenir les produits, ou les machines à produits, qui constituent la seule richesse véritable, le *numéraire* ne restera pas sous la remise s'il dépasse la quantité nécessaire pour la distribution des produits ; il s'offrira surabondant sur le marché, et fera hausser la valeur nominale des choses sans ajouter à leur quotité ou à leur utilité ; il introduira donc le trouble dans les transactions et dans l'accomplissement des contrats, sans aucun profit pour la société.

Quand le signe de l'échange est à la fois lui-même un *gage* de la valeur, une marchandise, comme les métaux précieux,

cette abondance relative ne saurait produire les effets désastreux que nous signalons, car on est toujours à même d'employer une partie de ces métaux pour la satisfaction des besoins et des fantaisies de l'usage domestique et du luxe, besoins et fantaisies qui s'étendent avec le développement de la richesse. D'un autre côté, l'or et l'argent, marchandises d'un cours universel, sont toujours portés sur les marchés où leur échange s'effectue avec le plus d'avantage ; quand ils surabondent dans un pays, et que leur puissance d'acquisition décline, ils se transportent ailleurs, en entretenant un certain équilibre entre l'office qu'ils sont appelés à remplir et la quotité des ressources destinées à y faire face.

BIBLIOTHÈQUE DES SCIENCES POLITIQUES

Il existe donc constamment une sorte *de déversoir*, qui empêche la surabondance des matières métalliques, envoyées facilement d'un pays dans un autre et reçues partout.

En serait-il de même de la monnaie de papier? En aucune manière. En l'émettant, on n'accroît pas les moyens de circulation, tant que l'émission ne dépasse point la quotité des espèces métalliques répandues dans le pays, car le *papier chasse le numéraire*. Celui-ci se reporte à l'étranger, où des moyens d'échange lui sont offerts ; le niveau des moyens de circulation se maintient, à supposer que le papier soit solide, inspire pleine confiance et remplisse, sans aucun embarras, l'office de la monnaie.

Dans cette hypothèse, en allant jusqu'aux dernières limites du possible, en réalisant pleinement la théorie hardie de Ricardo, on pourrait se placer, par la pensée, dans une société d'où l'usage des métaux précieux aurait disparu. La création du papier-monnaie y serait toujours bornée à la quotité de la monnaie métallique ainsi remplacée. Si on allait au delà, comme le papier ne possède point la même faculté d'aller s'échanger sur des marchés étrangers, il n'y aurait plus de *déver-*

soir pour les quantités surabondantes, et l'on se précipiterait dans une crise inévitable. Renfermé forcément dans les limites du pays, le papier-monnaie, émis au delà des besoins de la circulation, subirait une dépréciation rapide; car, du moment où il commence à perdre, on voit se produire le phénomène inverse de celui qui se manifeste à la suite d'une mauvaise récolte. Quand on craint de manquer de blé, un léger *déficit* fait monter les prix d'une façon fabuleuse ; quand on a des signes d'échange surabondants, comme on ne peut les utiliser à la satisfaction des besoins personnels, on se précipite, à l'envi les uns des autres, pour les échanger contre des valeurs réelles, et le discrédit s'en empare.

Or, comment mesurer d'une manière exacte la quotité des moyens de circulation, alors que celle-ci dépend, non-seulement de la masse, mais encore de la rapidité des échanges? Quand les métaux précieux sont appelés seuls, ou en majeure partie, à remplir cette fonction intermédiaire, le niveau se maintient naturellement, grâce au déversoir dont nous avons parlé ; il sera forcément troublé en présence d'une monnaie de papier, dont la partie surabondante ne s'écoulera point sur les marchés du dehors.

La monnaie sert en quelque sorte (nous savons que le rapprochement n'est pas rigousement exact, mais il nous met sur la voie de la vérité), elle sert de mesure, de *mètre* à la *valeur* des choses; il lui faut, avant tout, *la fixité* et *l'authenticité*. Sans doute, le rapport qui s'établit entre le signe d'échange et les produits échangeables varie; mais en choisissant les métaux précieux pour remplir l'office du *signe commun*, pour créer une langue à la tour de Babel de la diversité infinie de la production, on a voulu approcher le plus possible de l'idéal de *la permanence*. La valeur métallique est *certaine;* elle est *universelle,* et surtout elle ne peut se resserrer ou s'étendre à

volonté; car, c'est un point sur lequel nous ne saurions trop insister, la production des métaux ne dépend pas de la volonté humaine, elle est réfractaire aux exigences absolues; elle ne fait varier (à moins d'une révolution soudaine qui serait produite par la découverte de mines abondantes et vierges, ou d'un mode d'extraction plus économique), elle ne fait varier que lentement la *proportion* qui s'établit entre les besoins de la circulation et les moyens d'y satisfaire.

Le *papier*, au contraire, se multiplie au gré de l'homme; il ne faut pour cela que quelques chiffons broyés, étendus en pâte, et frappés sous une presse. Si le papier n'est pas échangeable contre espèces, on peut facilement le multiplier outre mesure, ou du moins cette crainte subsiste et paralyse la confiance, en créant le discrédit.

Rien de plus simple en apparence et rien de plus radicalement faux que le syllogisme trompeur sur lequel on bâtit tous les châteaux en Espagne du papier-monnaie. L'or et l'argent, c'est la richesse; le papier remplace les métaux précieux, donc nous pouvons multiplier la richesse à volonté. Ceux qui raisonnent ainsi ou qui caressent les préjugés de l'ignorance, oublient que la valeur des signes d'échange se déprécie par *l'abondance*, et que le balancier de la monnaie n'est, en aucune manière, le laboratoire de la fortune publique.

Quand le papier est échangeable à volonté contre des espèces métalliques, l'édifice repose sur une base solide; il cesse d'être cette route aérienne dont parle Adam Smith, route qui économiserait le terrain, mais qui risquerait de s'écrouler au moindre choc, faute de supports. L'équilibre nécessaire se rétablit alors, car tout le papier émis en trop vient s'échanger contre du numéraire, et celui-ci seul mesure toujours le niveau de la circulation; on n'est plus exposé à endurer la spirituelle critique de Sismondi, qui comparait le papier-monnaie à ce

simulacre d'armes de guerre, à ces *canons de carton peint* employés en Chine, qui figuraient à merveille une imposante artillerie, mais qui avaient le léger inconvénient de ne point tirer de boulets, en cas de nécessité.

Résumons en quelques mots ces notions, sur lesquelles nous nous sommes étendus, car de la fausse entente des éléments de la production et de la circulation, dérivent tous les systèmes chimériques : *inde mali labes*.

On a confondu les *capitaux*, instrument de travail, machines à produits, avec le *numéraire*, qui n'est que leur moyen de circulation, en même temps qu'il sert de signe d'échange aux produits. Quand on accroît d'une manière quelconque la masse du numéraire, on ne multiplie point les choses utiles à l'homme, on en change seulement le prix nominal. La richesse n'est et ne peut être que le fruit du travail ; la remplacer par des feuilles de papier serait un moyen commode, par malheur il est illusoire. Gare aux *canons chinois!*

Nous serons mieux à même maintenant d'apprécier les assertions de M. Flandin. Nous savons à quoi nous en tenir sur ces fameuses *mines d'or* que ferait surgir la planche du papier-monnaie. Nous avons essayé de dire ce que c'est que le *crédit* et quelle est sa fonction véritable.

Sans doute la propriété a besoin de crédit; il faut rapprocher les *capitaux*, c'est-à-dire les instruments de travail et la terre, car celle-ci est un métier au soleil, et les capitaux peuvent la doter d'un puissant moteur. Mais ce n'est pas en *monnayant* la terre, en poursuivant une chimère, en prenant un vrai mirage pour la réalité, que l'on atteindra ce but élevé; car on ne consomme pas la monnaie, on ne fertilise point le champ avec la monnaie; la *mobilisation du sol* ne créerait qu'un mouvement de rotation improductive du sol sur lui-même, tandis que la terre a besoin d'être fécondée par le contact des instru-

ments de travail, que l'on ne crée point au moyen de chiffons de papier.

L'Etat a son papier de crédit, dit M. Flandin. Il entend sans doute parler de la dette inscrite, mais celle-ci n'est pas un *signe d'échange*, elle est un placement productif d'intérêt, elle est une forme sous laquelle s'est consolidé le résultat d'une portion du travail des citoyens.

Le commerce, la Banque ont leur papier de crédit; oui sans doute, mais ce papier est le reflet d'un capital, mobile de sa nature, de produits disponibles et prêts à être consommés. Il est à très-courte échéance, et l'*escompte* tient lieu de la dépossession momentanée des fonds avancés, ainsi que du risque couru. Le papier permet de remplacer par des opérations à terme des opérations qui, si elles devaient toujours avoir lieu au *comptant*, paralyseraient l'industrie, car elles obligeraient à tenir en réserve une masse énorme de signes d'échange, destinés à figurer les transactions successives qu'entraîne la transformation rapide des matières brutes en produits façonnés et accommodés aux besoins divers de la société humaine.

Disons-le en passant, cette considération suffit pour écarter l'erreur de ceux qui croient que l'on peut remplacer par un papier-monnaie, faisant office de numéraire, les valeurs commerciales. Quand celles-ci diminuent ou disparaissent, elles témoignent du ralentissement de la production et de l'échec subi par le *crédit*, c'est-à-dire par la confiance dans l'avenir; elles escomptent le résultat de la production, elles anticipent sur l'effet final du travail; elles aident à cette liquidation définitive qui s'opère lorsque la marchandise entre dans la consommation, et qui réagit alors sur tous les agents qui ont concouru à créer cette marchandise. Imaginer que l'industrie pourrait marcher sans valeur de crédit circulant au moyen de l'escompte, et ramener les opérations successives du travail pro-

ductif sous le niveau commun des opérations *au comptant*, ce serait tout simplement briser le grand ressort de la machine.

Le papier du propriétaire foncier, s'il était le signe représentatif de la portion du sol estimée égale à la chose échangée, devrait entraîner avec lui la libre disposition immédiate de cette portion du sol, à laquelle il ne se rattache, dans divers projets soumis à l'Assemblée nationale, que par un lien, pour ainsi dire *platonique*. Dire que le papier repose sur le sol, et ajouter à l'inconvénient d'un *signe* séparé du *gage* cet autre inconvénient, plus grave encore, de l'indisponibilité du gage offert, c'est enter une impossibitité sur une difficulté sérieuse. Il faut, de toute nécessité, que le lien qui s'établit entre le signe et le gage soit direct, permanent, productif d'un effet immédiat. L'argent ne vaut pas simplement comme *signe*, il vaut aussi comme *lingot* dont on peut disposer. En admettant pour un moment que le sol soit un vaste lingot soumis à l'opération du monnayage, il faut que chaque fraction qui circule soit revêtue des attributs de la propriété. Elle le serait si elle permettait au détenteur de se mettre en possession *immédiate* de la parcelle qu'elle représente, ce qui est inexécutable ; elle le serait aussi si elle empruntait les attributs de la *propriété territoriale*, de cette machine à produits, qui assure un revenu constant au propriétaire. Un *papier-monnaie*, sans intérêt, n'est pas la représentation exacte du sol ; si l'on veut *mobiliser la propriété foncière*, il faut lui conserver, dans le signe représentatif, sa nature propre ; il faut que le titre auquel elle donnera naissance soit productif d'intérêt, comme elle est productive de revenu.

Alors l'*obligation foncière* circulera comme un titre d'aliénation partielle et temporaire, sous clause de rachat à des conditions déterminées. Elle offrira un placement solide aux capitaux, en les appelant à féconder la terre ; elle ne sera pas un

simple signe d'échange. La *monnayer* serait chose impossible, et quand cela serait possible, ce ne serait pas utile.

On prétend vainement que, du moment où un gage, solide comme la terre, répond de la valeur du billet émis, et en promet le remboursement dans une série d'années déterminée, cela suffit pour tranquilliser le détenteur, et pour donner au numéraire nouveau la sûreté du numéraire métallique. C'est confondre un engagement, quelque solide qu'il soit, avec la réalisation de l'engagement; c'est oublier que jamais la *promesse de payer* ne peut être l'équivalent du *payement* véritable. Le *temps* joue un grand rôle dans les conventions humaines, car il est le tissu dont la vie est faite : *time is money*, le temps, c'est de l'argent, a dit le génie pratique des Anglais; et ici on voudrait faire abstraction de cet élément essentiel, qui seul justifie et explique l'*intérêt*, le *loyer du capital!* La dépossession temporaire de la réserve réunie, et la privation de la jouissance ou de l'utilité qu'elle procure, tel est le fondement de l'*intérêt*. L'argent ne joue dans les transactions qu'entraîne le prêt, comme dans celles qu'entraîne l'échange, qu'un rôle intermédiaire; il symbolise le contrat véritable; il transmet le *capital productif*, l'instrument de travail, et c'est pour cela que, bien que stérile par lui-même, il exige une redevance au profit de celui qui se dessaisit de ce *capital*, dont l'argent n'est que la figure, que l'ombre. Le prêt sur immeubles ne saurait se comporter autrement; il lui faut, pour signe, des *obligations foncières*, et non des *billets de banque;* au lieu de monnayer le sol, il faut mobiliser le crédit territorial.

Monnayer le sol! Ceux qui ont émis aujourd'hui une pareille pensée, en ont-ils entrevu les conséquences? Ils essayeraient vainement de s'arrêter au bord de l'abîme, rien ne les empêcherait d'y rouler; car un principe faux entraîne de terribles

arguments, pour peu que l'irrésistible logique vienne à le presser.

Le Comité du *crédit foncier*, après avoir dénaturé la mission dont il était chargé, et formulé un plan d'émission de papier-monnaie, au lieu d'organiser le crédit du sol, s'arrête lui-même, comme effrayé, devant son œuvre; il la restreint, il en mutile les inévitables résultats. Il a proclamé bien haut qu'un numéraire de papier, assis sur la première moitié de la valeur des immeubles, équivaut au numéraire métallique, et néanmoins il limite à *deux milliards* l'extraction de cette mine d'or, qu'il s'empresse de combler alors qu'elle pourrait donner, sur les mêmes bases, plus de *trente milliards*, puisque la valeur de la propriété foncière dépasse aujourd'hui, en France, soixante milliards !

Le Comité détruit ainsi le principe qu'il a essayé de consacrer, et dont il reconnaît le péril.

Mais ces *deux milliards*, chiffre modeste ! quels en seraient les effets, s'ils étaient lancés dans la circulation ? Voilà ce qu'il importe d'examiner.

Ils sont, à peu de chose près, l'équivalent de la totalité des espèces métalliques qui remplissaient en France l'office de la circulation avant le 24 février, et qu'on ne pouvait estimer au delà de deux milliards et demi. Or, il est un point essentiel que le Comité a complétement négligé. La nécessité du signe métallique apparaît principalement dans les payements fractionnés, journaliers ; les fortes opérations se soldent, pour la plupart, au moyen de *balances*, de *virements de compte*. Pour remplacer le numéraire métallique par le numéraire de papier, il faut donc fractionner celui-ci de manière à le rendre accessible à tous les besoins, autrement la monnaie d'appoint dominera. Il faut donc baisser indéfiniment le taux des coupures, et par conséquent multiplier les facilités de la falsification des billets qui circuleraient entre des mains expérimentées.

La Banque d'Angleterre a renoncé aux billets inférieurs à 5 liv. st. (125 francs) ; la Banque de France n'a émis qu'avec hésitation la coupure de 100 fr. ; il faudrait descendre à 20 fr., à 5 fr., à 1 fr., à la monnaie de billon !

Si l'on recule devant cette nécessité, et nous ne sachions pas que personne songe à l'accepter, si l'on fixe à 50 francs, comme le demandait le Comité du crédit foncier, le *minimum* des bons émis, il faut renoncer à l'idée de les voir pénétrer dans la circulation journalière ; nous ne sommes pas assez riches pour cela en France. La constitution essentiellement démocratique de la fortune dans notre pays, la modicité des ressources individuelles et le fractionnement des besoins, nécessiteraient l'intervention constante d'une masse considérable de numéraire métallique.

Toute l'émission du papier-monnaie hypothécaire porterait donc sur les transactions plus élevées, dans lesquelles la monnaie n'intervient souvent que comme appoint. *Deux milliards* de papier tripleraient peut-être, doubleraient, à coup sûr, la portion des signes d'échange consacrés aujourd'hui à ce service, sans accroître en aucune manière des besoins que le ralentissement du travail a, au contraire, déprimés.

Pour conseiller une pareille émission, il faut méconnaître les plus éloquents enseignements du passé, fermer les yeux aux leçons de l'expérience.

Les promoteurs du papier-monnaie hypothécaire s'indignent quand on évoque contre eux le souvenir de Law et des assignats. Examinons cependant, et voyons si le *système*, et le terrible expédient financier de notre grande Révolution, n'auraient point plutôt lieu de protester contre cette comparaison.

Law avait commencé par énoncer et par établir les véritables principes du crédit. Il venait à une époque où les altérations de monnaie, les vols officiels, accomplis sous prétexte de

refonte, et l'abus du droit seigneurial, ne cessaient de troubler profondément les relations et de causer de subites variations dans les valeurs. Son grand établissement financier commença par amener la fixité de l'*argent de banque* ; ses billets étaient échangeables contre un poids déterminé d'espèces métalliques, à un *titre* invariable ; c'est là ce qui les fit rechercher avec raison.

La banque de Law était une conception admirable ; les émissions de papier furent modérées, sagement calculées. Si elle avait pu fonctionner seule, nul doute qu'elle ne se fût solidement maintenue, au grand avantage de la chose publique.

Le *système* l'a tuée, en lui rattachant les actions de la Compagnie des Indes, dont le cours exagéré par la fièvre de l'agiotage avait follement enflé la valeur. Du jour où les *actions* purent être échangées à volonté contre les *billets* de la Banque, tout l'édifice financier de Law devait crouler à la fois.

Et cependant la Banque continuait à rembourser les petites coupures de 100 livres et de 10 livres !

Sait-on, d'ailleurs, quelle a été, au total, cette émission inconsidérée, folle des billets de la Banque de Law, cette émission dont le souvenir vivra toujours comme un sujet de légitime épouvante? Cette émission n'a pas dépassé 2,696,400,000 livres, c'est-à-dire, elle n'a été supérieure que *d'un cinquième* environ à celle qu'on est venu tranquillement proposer aujourd'hui !!!

Au moment du *visa* des billets, on n'en a retrouvé que 2,222 millions, et ils avaient été divisés ainsi, relativement aux coupures sous lesquelles on avait essayé de les lancer dans la circulation :

Billets de 10,000 livres,	pour	1,134,000,000
de 1,000 —	—	1,223,200,000

Billets de	100	—	—	299,200,000
de	10	—	—	40,000,000

Avons-nous besoin de rappeler l'effroyable cataclysme produit par le *système de Law*, et la hideuse banqueroute qui en fut le couronnement obligé?

Quant aux *assignats*, nous croyons, avec M. Thiers, qu'on les calomnierait en les mettant sur la même ligne que le papier-monnaie hypothécaire. Ils ne furent, dans l'origine et pendant nombre d'années, que de véritables *bons* de liquidation, pour faciliter la vente et le parcellement des domaines nationaux; ils reposaient sur un gage réel, sérieux, tangible, et au moins leur remboursement en *lingot*, en *terre*, devait avoir lieu à la volonté des détenteurs. C'étaient des lettres de change payables *à vue* en arpents de terre; ils contribuaient à rattacher à la cause révolutionnaire la masse des habitants de la campagne, appelés à l'exercice du droit de propriété.

Leur émission, qui prit des proportions colossales du temps du Directoire, ne dépassait pas d'abord et n'atteignait même pas la valeur des biens nationaux. Au 9 thermidor, cette émission n'avait pas atteint cinq milliards; il n'en restait pas quatre dans la circulation, car un milliard était rentré comme solde du prix des biens nationaux vendus.

Les assignats avaient *cours forcé*; des peines terribles, draconiennes, servaient de sanction à la loi qui obligeait de les accepter à leur taux nominal, et cependant, sous la dictature de Robespierre, ils étaient tombés au *huitième* de leur valeur. La dépréciation, qui dans les premiers mois de 1793 était de 60 pour 100, s'accrut avec les émissions, en dépit des rigueurs menaçantes de la loi et des entraves du *maximum*. En juin. les assignats perdaient 300 pour 100; en août, 600 pour 100. On songea à réduire de moitié la masse qui s'élevait au 9 ther-

midor à 3,772 millions. Mais les nécessités impérieuses d'une lutte gigantesque l'emportèrent : la planche des assignats ne fut brisée que le 19 février 1796, après avoir frappé 45 milliards d'assignats. Les retraits successifs en avaient détruit 21 milliards ; les 24 milliards restants furent réduits d'abord au trentième, puis sur le pied de *cent capitaux pour un*. Cette triste histoire ne saurait s'effacer du souvenir du pays ; qu'elle nous serve au moins d'avertissement, qu'elle nous préserve de nouvelles saturnales financières ; la leçon a été assez chèrement payée pour profiter à la France. On a pu se convaincre que la volonté la plus énergique, la plus inflexible, la plus absolue, se brisait contre la réalité des faits sociaux ; quand la Convention a échoué dans la prétention téméraire de fixer le prix des choses, et de contraindre au respect du *cours forcé*, qui oserait donc y prétendre ? Quand la multiplication d'un signe qui, quoi qu'on en dise, était solidement assis dans les premières années, et dont les destinées se liaient à celles de la révolution elle-même, en amena forcément la rapide dépréciation, peut-on fermer les yeux sur les lois qui dominent la circulation, et sur le rôle que la monnaie est appelée à y remplir ? Multipliez le signe d'échange, la valeur nominale de toutes choses montera, et si nous ne sommes plus destinés à voir coter 20,000 fr. une paire de bottes, 600 fr. une livre de beurre, et 30 fr. un sucré d'orge, entrons dans la voie du *papier-monnaie*, admettons les élucubrations des *monnayeurs* du sol, et nous arriverons bientôt à quelque chose de moins extravagant, mais à quelque chose d'analogue.

Les *assignats* avaient au moins leur excuse dans la grandeur de la lutte révolutionnaire ; ils étaient une arme de guerre, un levier politique mis au service de la démocratie. Le *papier-monnaie hypothécaire* aurait-il à faire valoir de pareilles circonstances atténuantes ?

Après avoir consulté l'histoire, consultons les faits actuels. La circulation métallique de l'Europe entière ne s'élève guère au delà de 6 milliards ; la France entre dans ce total pour 2 milliards et demi, l'Angleterre pour moins d'un milliard. Ce simple énoncé de chiffres doit suffire pour écarter des hypothèses téméraires et des plans inexécutables. Le *souverain* ne peut multiplier dans une proportion exorbitante les signes d'échange, en substituant du *papier* au *métal*, et, s'il le faisait, il amènerait une révolution financière, sans autre résultat que celui d'une violation des contrats antérieurement passés, d'une mutation soudaine dans le prix nominal de tous les produits, et d'une banqueroute déguisée.

On suppose que le souverain ayant seul le droit de battre monnaie, peut arbitrairement fixer la valeur des espèces métalliques. C'est se méprendre singulièrement sur la fonction de l'autorité, qui consiste non pas à *donner*, mais à *déclarer* la valeur, en apposant, au moyen du sceau public, la garantie du poids et du *titre* de chaque pièce frappée au coin monétaire.

Les anciens monarques tombèrent dans cette erreur monstrueuse, imbus qu'ils étaient du sentiment de la toute-puissance ; ils méritèrent le nom de *faux-monnayeurs*.

Que veut donc dire le Comité du crédit foncier par ces mots : *le cours des bons est déclaré obligatoire* ?

Il ajoute qu'il eût été impolitique d'exposer le *nouveau numéraire national* à des résistances hostiles, intéressées ou seulement capricieuses. Tenait-on un autre langage à l'occasion des assignats ? Ne se croirait-on pas reporté aux jours les plus terribles de notre histoire, quand on lit ces lignes étranges :

« Lorsque le législateur arrête une mesure de salut public, il doit parler avec autorité ; chargé de la responsabilité du vais-

seau de l'État, le pouvoir, qui en est le pilote, *donne des ordres,* et non pas seulement des conseils. »

Ce langage est hautain ; par malheur, les rapports qui dérivent de la nature des choses résistent au caprice et à l'arbitraire; nulle part le *sic volo, sic jubeo,* n'est moins de mise que dans le domaine de l'économie sociale.

Mais le Comité, qui prétend ne rencontrer d'objections contre le *cours forcé* des billets hypothécaires dont il a demandé la création, que dans *la pure métaphysique* de l'économie politique et de la finance, a considéré (nous copions textuellement), *que faire acte d'autorité, ce n'est pas faire acte de violence.* Il faut avouer que si ce n'est point là de la *métaphysique,* c'est à coup sûr de la subtilité, de la *casuistique.* « Il y aurait violence, ajoute-t-il, si le pouvoir imposait aux citoyens un titre sans garantie et sans valeur, et cette violence insensée serait impuissante devant la raison publique. *Une monnaie de pure convention est une chose impossible,* a dit Turgot ; mais ici le pouvoir n'intervient que pour donner à des *titres, librement et volontairement consentis,* le sceau de la souveraineté nationale et la haute garantie de la foi française. »

Nous aimons à citer fidèlement, quand nous voulons répondre ; d'ailleurs, n'est-ce pas réfuter de pareils arguments que de les reproduire? Comment, vous substituez à la monnaie métallique, *signe* et *gage* à la fois, *moyen d'échange* et *marchandise* toujours réalisable, toujours disponible, un titre séparé du *gage*, et qui ne conserve avec ce dernier qu'une sorte de *lien platonique*, puisqu'il ne permet point de s'en emparer, d'en user; puisque, pour prix de cette indisponibilité présente, il ne concède aucun revenu ; puisque enfin tout se borne à une éventualité de réalisation dans une longue série d'années, et, par conséquent, à l'application du vieil adage de droit *minus solvit*, *qui tardius solvit* : c'est payer moins, que payer plus

tard ; et vous parlez de *titre librement et volontairement consenti ?* Par qui ? par le débiteur, qui espère ainsi se libérer. Mais avez-vous le consentement du prêteur, avez-vous le consentement de tous les contractants, que vous voulez contraindre à subir ce mode de payement ? Non ; quoi que vous en disiez, vous ne rencontrez d'autre expédient que la violence. Les droits de la souveraineté expirent devant la loi supérieure de la liberté et de la conscience ; la foi publique est dégradée, quand elle ne suffit point pour amener une acceptation volontaire des titres qui en sont émanés.

Un dilemme invincible se dresse contre le *cours forcé* ; si la valeur est bonne, si l'empreinte de l'autorité qui la consacre ne fait que constater un fait admis, reconnu, le *cours forcé* est inutile ; si la valeur est douteuse, contestable, ou atteinte de quelque vice caché, le *cours forcé* est une spoliation. Ne quittons jamais les principes vrais · le souverain *déclare* et *garantit* la valeur, il ne la crée pas ; obéi avec confiance quand il se borne à un rôle tutélaire, il affronte d'invincibles obstacles quand il abandonne cette mission, pour user de la contrainte, qui aboutit toujours à la violence.

Le *cours forcé* n'est et ne peut être qu'une illusion ; en ce qui concerne toutes les transactions nouvelles, le prix des objets se réglera sur la dépréciation du signe de l'échange. Il n'y aura d'atteints que les contrats antérieurs, qu'on violera dans leur essence, tout en ayant l'air de les respecter, car on acquittera des obligations formulées en chiffres invariables, avec des valeurs moindres ; c'est exactement l'opération peu innocente que se permettaient jadis les rois qui ajoutaient à l'*alliage* des monnaies, de manière à en altérer le titre, tout en conservant la dénomination primitive. Ceci n'est pas autre chose qu'une fraude, qu'une banqueroute déguisée.

Le créancier vis-à-vis duquel les engagements les plus con-

sidérables se trouvent contractés d'une manière fixe, c'est le Trésor public. On payerait l'impôt en papier déprécié, avili ; le budget conserverait sa valeur *nominale,* mais non sa puissance d'action. Les services publics seraient désorganisés ; les employés, réduits déjà à de chétifs appointements, les verraient décroître rapidement, car la même somme ne représenterait plus la même quotité de moyens destinés à satisfaire les nécessités de l'existence ; enfin l'État ne pourrait plus faire face à ses dépenses.

Telle est la perspective, assurément peu séduisante, que laisse entrevoir l'émission de deux milliards de papier hypothécaire avec *cours forcé.* L'appât trompeur d'un bénéfice annuel de quelques dizaines de millions, perçus sous forme d'intérêts, se trouve ainsi ramené à sa signification véritable. Le Trésor perdrait beaucoup plus par la dépréciation de ses revenus, qu'il ne gagnerait par une perception illusoire.

M. Flandin a essayé d'invoquer des précédents : la conversion des titres ou billets en valeurs monétaires a pour elle, dit-il, l'expérience déjà ancienne de plusieurs pays voisins, et chez nous une épreuve récente et décisive,

Examinons ces allégations.

C'est à tort que M. Flandin avance que dans certains États de l'Europe des billets appelés *lettres de gage,* ou bons de circulation, ont cours forcé. Nulle part, ni en Allemagne, ni en Pologne, les *lettres de gage,* qui ne sont d'ailleurs point une *monnaie,* mais un moyen de placement commode offert aux capitaux, nulle part les *lettres de gage* n'ont de *cours forcé.* L'honorable rapporteur a confondu avec ces titres les billets de banque qui circulent dans quelques pays, comme dans le Wurtemberg, alors que le prêt sur immeubles rentre dans la masse des opérations générales d'un vaste établissement finan-

cier, consacré en même temps aux opérations du commerce et de l'industrie.

Les assimilations puisées dans l'histoire de la Banque d'Angleterre et dans le régime actuel de la Banque de France ne sont pas plus exactes.

Nous avons déjà indiqué plus haut les quotités d'émission des billets de la Banque d'Angleterre ; bien que cette émission ait respecté des limites définies, bien qu'elle n'ait jamais atteint, à la fois, 800 millions de francs, on sait que la dépréciation de la valeur réelle a été considérable, puisqu'elle s'est élevée *presque au tiers*. L'impôt considérable perçu par le Trésor offre d'ailleurs un *preneur constant* aux billets de banque, ayant cours légal. Pourvu que la masse de ces billets ne dépasse pas une proportion sagement mesurée avec les recettes publiques, une trop forte dépréciation sera empêchée. En Angleterre, de 1787 à 1819, le rapport entre les billets de la Banque et les recettes du Trésor a varié de 33 à 56 pour 100.

Ajoutons que dans ce pays riche, aristocratique, le revenu public ne tombe pas, comme chez nous, en minces parcelles dans les coffres de l'Etat ; il se prête donc mieux à maintenir le cours des billets d'une coupure de quelque valeur.

On parle sans cesse de 20 milliards que l'Angleterre a dépensés dans le cours d'un quart de siècle, et c'est au papier-monnaie qu'on attribue cette masse énorme d'engagements : c'est confondre les emprunts publics avec le *papier-monnaie*, les inscriptions de rente avec le numéraire de papier. Oui, l'Angleterre a contracté une dette énorme, mais ce n'est nullement le papier-monnaie qui en a formé les éléments, car elle avait besoin de capitaux réels, et non de chiffons de papier. La dette *consolidée* de la Grande-Bretagne a été le sol nouveau sur lequel sont venus se reporter chaque année les bénéfices immenses de l'industrie britannique, aidée par le génie de Watt et d'Ark-

wright, alors que ses mécaniques filaient de l'or! C'est le travail actif, entreprenant, heureux d'une population laborieuse et intelligente, qui a sans cesse alimenté la puissance financière du pays. La terre se trouvait emprisonnée dans les liens des lois féodales, il fallait ouvrir à cette accumulation constante de richesse un moyen de placement solide et facile; telle est l'explication bien simple de la formation de la dette publique en Angleterre. Ces 20 milliards, qu'on fait sans cesse retentir comme une excuse quand on rêve une émission inconsidérée de billets faisant fonction de numéraire, ces 20 millards étaient l'expression du labeur industriel, des bénéfices réalisés et consolidés chaque année; ils ne constituent en aucune manière une masse extravagante de *papier-monnaie*.

Quant à la dispense temporaire accordée à la Banque de France, qui se trouve momentanément affranchie de l'obligation du remboursement en espèces, l'argument n'est pas mieux fondé.

Vous refusez le *cours forcé* au papier hypothécaire, nous a-t-on dit, et vous avez déjà de véritables *assignats*, car les billets de la Banque de France ont pris ce caractère, en vertu du décret du gouvernement provisoire.

Si la confiance publique ne fait point défaut à ces billets, cela tient à des circonstances nombreuses et essentielles, dont il n'est pas permis de faire abstraction.

Il ne s'agit d'abord que d'une suppression *temporaire*; on sait que la Banque reprendra ses payements en espèces, on sait que sa réserve en écus dépasse déjà de beaucoup la quotité que les calculs de la prudence prescrivent aux banques de circulation, en temps ordinaire.

La garantie des billets repose aussi sur un portefeuille à *trois bonnes signatures* et à une échéance qui n'atteint pas, en moyenne, 50 jours, c'est-à-dire que la prompte liquidation est

possible, que la sécurité des rentrées est entière. Y aurait-il rien de pareil à l'égard des engagements hypothécaires?

Enfin, et c'est là l'essentiel, la *quotité* de l'émission est limitée à une somme en rapport avec l'importance d'un budget de 1,600 millions. On comprend que 400 millions de billets circulent facilement, dès qu'aux avantages énoncés tout à l'heure ils joignent celui d'être reçus en payement de l'impôt. Mais ce qui prouve le mieux combien cette quotité de billets se refuse à grandir, c'est que la Banque n'use point de toute la latitude d'émission que lui donne le décret du gouvernement provisoire ; elle n'aurait que la peine de faire frapper des billets de banque, et réaliserait ainsi de grands bénéfices. Pourquoi y renonce-t-elle? C'est parce qu'elle comprend à merveille que la circulation ne pourrait pas supporter ce surcroît de signes fiduciaires, et qu'on risquerait la *dépréciation*. Une opération bonne, avantageuse dans des limites raisonnables, normales, deviendrait désastreuse si l'on dépassait ces limites, si l'on tendait le ressort de la circulation fiduciaire, au risque de le briser.

S'il était permis de plaisanter en un sujet aussi grave, nous citerions volontiers l'immortel auteur de Don Quichotte, au chapitre du Gouvernement de l'île de Barataria. Un des cas judiciaires qui firent briller la sagesse de Sancho, amenait devant son tribunal un cultivateur et un tailleur ; ce dernier avait consenti à faire une dizaine de pantalons avec un coupon de drap qui suffisait pour un seul; que fit-il? des pantalons de poupée. On peut également multiplier sans mesure l'émission du papier-monnaie ; il ne faut pour cela qu'une presse et quelques chiffons; mais quel usage pourra-t-on tirer d'un *signe d'échange* dont la masse écrase la valeur, et qui arrive forcément à être décrié, avili! Le *cours forcé* est un vain expédient; il échouerait dans l'avenir, comme il a échoué dans le passé; la confiance publique n'accepte que ce qu'elle peut refuser.

Ainsi donc, l'émission modérée des billets de la Banque de France n'autorise nullement à garantir le même succès à une émission inconsidérée de billets hypothécaires, privés des garanties qui maintiennent aujourd'hui le cours du papier fiduciaire, condamnés à ne voir réaliser que lentement, dans une longue série d'années, le *gage* qui leur servirait de base. La circulation se refuse à recevoir de ces signes au delà d'une quotité restreinte ; le *trop-plein* se manifesterait promptement avec tous ses périls. L'étoffe dont la confiance est faite ne saurait s'étendre à volonté ; on pourrait, comme le tailleur de Cervantes, multiplier les pantalons, mais on n'aurait que des pantalons de poupée. C'est là un jeu d'enfant, auquel un grand peuple ne risquera point sa prospérité.

On n'enrichit pas le pays par des fictions ; le numéraire n'est qu'un rouage de la machine de la production et de la distribution des richesses ; la confiance en est le moteur. Puisque la confiance manque, ont dit les promoteurs des billets hypothécaires *avec cours forcé*, il faut avoir recours au *crédit* ; cela nous rappelle le mot célèbre d'une princesse qui s'apitoyait sur le sort du peuple : « Il manque de pain, donnez-lui de la brioche. »

Nous venons de voir combien sont inexactes les assimilations qu'on a essayé de produire en évoquant l'exemple de la Banque d'Angleterre et de la Banque de France. Il n'y a de parenté véritable, pour les deux milliards de billets hypothécaires, que dans le système de Law et dans les assignats ; la conception nouvelle est, en outre, bien inférieure à ces téméraires tentatives.

Law se trouve dépassé ; car, de bonne foi ou non, il basait les bénéfices chimériques promis à ses actionnaires sur les richesses du Mississipi, et nos modernes expérimentateurs ne se basent sur rien.

Law voulait mettre un terme aux déprédations commises par l'altération des monnaies ; il avait conçu la grande pensée de la *fixité* du signe monétaire ; aujourd'hui, on aurait marché tout droit à fabriquer une espèce de *fausse monnaie* officielle, dans laquelle la valeur véritable irait en se dégradant, et pourrait finir par ne plus se rencontrer qu'à dose infinitésimale, comme dans les derniers assignats.

Law avait compris que l'État *devait donner le crédit, et non le recevoir*, c'est-à-dire que la garantie qu'il offrait aux capitaux devait l'emporter sur la garantie des *traitants*, et diminuer ainsi progressivement le taux de l'intérêt. Si nous faisons abstraction de la secousse temporaire imprimée aux affaires par une révolution soudaine, est-ce que telle n'était pas la marche régulière du crédit public, appuyé sur la liberté et la publicité? Est-ce que les caisses d'épargne, cet admirable levier de la démocratie, ne contribuaient pas à ce grand résultat, en prouvant que si, en France, il est quelqu'un qui a plus d'esprit que Voltaire, plus de génie que Napoléon, ce quelqu'un, qui est tout le monde, a aussi plus de crédit que les princes de la finance réunis? La *garantie d'intérêt*, réclamée par les chemins de fer, a été l'accomplissement de la parole prophétique de Law.

Mais Law, avant que d'avoir été enivré par la fortune, ne songeait à rien *imposer*; il comprenait à merveille l'impuissance de la force en ce qui concerne le maniement des affaires financières ; il savait que la confiance se donne, mais ne se laisse pas extorquer.

Les *assignats*, redisons-le encore, étaient, ainsi que les *mandats territoriaux* qu'on a essayé de leur substituer, des *lettres de change à vue*, payables en domaines nationaux. Cette conception était parfaitement admissible en théorie, alors qu'il s'agissait de trouver un mode de liquidation pour d'immenses

domaines dévolus à l'État, de diviser le sol, de donner une dot à la constitution démocratique de la France.

En quoi les billets hypothécaires, héritiers dégénérés de ces pensées terribles et sublimes, répondent-ils à des nécessités analogues ?

La Convention a échoué quand elle a voulu faire respecter le *cours forcé*. Qui se croirait donc plus puissant et plus énergique que la Convention ?

Le *cours forcé* n'a et ne peut avoir qu'un *effet rétroactif* ; il change l'effet des engagements déjà formulés ; il autorise le manquement à la foi promise ; il brise le lien sincère des contrats ; quant à l'avenir, les chiffres changent, le fond reste le même, le *prix* se proportionne au discrédit du *signe*. L'autorité ne peut rien sur la *valeur* des choses.

Il est cependant un point sur lequel la variation de la valeur réelle du signe monétaire, qui conserve le même taux nominal, exerce une véritable influence ; mais c'est une influence funeste. Nous voulons parler du *salaire* des travailleurs. Ceux-ci sont les derniers à s'apercevoir de l'effet irrésistible de cette mesure ; leur labeur est, en apparence, payé sur le même pied ; mais, comme le prix de tous les objets dont ils ont besoin s'élève, ils tombent bientôt dans la souffrance, dans le dénûment. La dépréciation du signe monétaire est l'effet inévitable de la multiplication immodérée du papier fiduciaire, et cette dépréciation a pour résultat certain une *banqueroute au travail*, la spoliation et la misère de l'ouvrier.

Le Comité du crédit foncier, confondant la richesse avec le signe de la richesse, prenant pour le *capital* la monnaie qui n'en est que le véhicule, s'est imaginé que le *capital* serait vaincu, que le taux de l'intérêt diminuerait par la multiplication du numéraire de papier. Il n'en est rien. Le *capital*, si l'on veut l'envisager comme l'antagoniste du *travail*, dont il est le

*

résidu, le *capital* ne peut être vaincu que par l'accroissement du *capital*, c'est-à-dire par l'accumulation des réserves et des instruments du travail. Émanation directe de l'homme, le *capital* a conservé, comme type originaire, la liberté.

A mesure que la richesse se développe dans un pays, que les *machines à produits*, les *instruments de travail* deviennent plus abondants, le taux de l'intérêt, cette espèce de rançon payée par le travail au capitaliste, c'est-à-dire par le producteur d'aujourd'hui au producteur d'hier, diminue. Le même phénomène se produit également si une bonne loi, si une organisation habile augmentent la sécurité et la commodité du placement. C'est ainsi que disparaît la *tyrannie* du capital, grand mot que l'on fait retentir sans cesse, faute de comprendre la nature, l'origine, l'essence et les fonctions de l'espèce de monstre chimérique auquel on s'attaque.

La multiplication du signe monétaire ne modifie nullement la proportion entre l'offre et la demande des *capitaux*; elle donne seulement une expression différente à un rapport qui reste le même, pour lequel la *balance* se rétablit naturellement.

Les intermédiaires, les banquiers, les *marchands d'argent* de toute espèce, au lieu d'être menacés dans leurs profits, ne pourraient que gagner à cette révolution monétaire. Plus experts que la foule, meilleurs appréciateurs de la variation subie par la *valeur réelle*, ils profiteraient du jeu terrible dans lequel le pays se trouverait précipité, car ils opèrent avec les ressources d'autrui, car leurs primes de courtage se multiplieraient avec les excitations d'un agiotage effréné. Ce ne sont pas les hommes de finance qui ont perdu au *système de Law*, ni aux *assignats*; on vit au contraire des fortunes colossales se fonder sur la ruine commune des particuliers.

Nous avons vivement attaqué le projet du *Comité du crédit*

foncier, car en provoquant une émission de deux milliards de billets hypothécaires avec *cours forcé*, ce projet préparait pour l'agriculture une déception terrible.

Les biens territoriaux sont, ou *engagés*, grevés d'inscriptions hypothécaires, ou *libres* de toute charge.

Quant aux biens *engagés*, le projet aboutissait à la conversion d'une faible partie de la dette hypothécaire en une dette nouvelle, à un intérêt de 3 1/2 pour 100, remboursable par annuités. Ce résultat peut être obtenu sans *billets de banque*, sans *cours forcé*. Faisons remarquer que, pour l'atteindre, il fallait dépouiller le créancier, le forcer à recevoir une *valeur* dont il n'aurait pu tirer parti qu'en subissant une perte considérable, un papier déprécié, déshonoré.

Les biens *libres* n'auraient pas cherché à profiter du prétendu bénéfice qu'on voulait leur ouvrir ; car les propriétaires se seraient peu souciés de contracter un engagement permanent vis-à-vis du Trésor, pour n'obtenir en échange qu'un signe monétaire dont la circulation n'était nullement garantie, et qui devait être repoussé, décrié dès sa naissance.

Tout en rendant pleine justice aux excellentes intentions qui ont dicté la détermination du Comité, nous regrettons qu'il se soit engagé dans une voie sans issue, en prétendant battre monnaie avec du papier, au lieu de s'occuper de constituer le crédit territorial.

Nous avons la conviction profonde qu'il y a beaucoup à faire en France pour le crédit territorial, mais autrement que ne l'a imaginé le Comité du *crédit foncier*. Cette conviction est ancienne dans notre esprit, puisque depuis quatorze années nous travaillons à naturaliser en France les institutions de crédit foncier qui ont tant contribué à la prospérité de l'agriculture en Allemagne et en Pologne.

Qu'on ne nous accuse point d'un ridicule amour-propre d'au-

teur, qui nous ferait obstinément persister dans la combinaison que nous avons proposée, et dont la formule remonte à un Mémoire lu à l'Académie des sciences morales et politiques en 1839. Nous n'avons rien inventé, nous l'avouons humblement, et c'est là ce qui accroît notre confiance, car nous procédons d'après des faits constatés et une expérience accomplie. Nous savons à merveille que si le naturaliste, le chimiste, peuvent à leur gré tourmenter la matière inerte pour surprendre les secrets de la science, l'homme d'État est tenu à une autre réserve : ce qu'il est appelé à faire, ce n'est point : *Experimentum in animâ vili*; il opère sur le corps social qui saigne à chaque essai inhabile.

Les *associations de crédit territorial* échappent à ce danger; elles permettent de simplifier la machine financière, au lieu d'en multiplier les rouages; elles rapprochent, à des conditions éminemment favorables, les capitaux du sol; elles dotent le crédit foncier de tous les avantages du crédit public, tout en lui conservant ce type particulier d'inébranlable solidité qui le met à l'abri des tempêtes de la politique.

Nous venons de déblayer le terrain de la discussion, en combattant les principes émis par le Comité du crédit territorial. Ces principes avaient servi d'idée-mère aux propositions de MM. Turck et Prudhomme, Bouhier de l'Écluse et Galy-Cazalat. C'était toujours le même système, avec de légères variantes dans la forme; toujours une émission de *papier-monnaie hypothécaire*.

M. Langlois s'est rattaché à une autre idée; son plan se rapproche davantage des institutions d'Allemagne et de Pologne, que nous avons, nous-même, essayé d'adapter à la France.

Nous compléterons ce travail en tâchant de montrer comment et sur quelle base le crédit foncier peut et doit s'éta-

blir, et quelles sont les mesures transitoires, exceptionnelles, que commande l'urgence des événements.

DEUXIÈME PARTIE.

Les associations du crédit.

Nous avons commencé par examiner la question du *papier-monnaie* hypothécaire, car l'illusion, entretenue par un système chimérique, empêche d'aborder le problème véritable ; les tentatives de ressusciter la grande erreur des *assignats* entraîneraient, si elles réussissaient, un danger immense, et elles ont déjà causé un mal profond, en retardant les seules mesures qui puissent améliorer la situation agricole.

Sous ce rapport, on doit soigneusement distinguer deux ordres de faits qui sollicitent des institutions spéciales. Le labeur du propriétaire qui exploite, ou du fermier qui se substitue à l'action du propriétaire, a une certaine affinité avec les opérations ordinaires de l'industrie ; il exige un capital de roulement qui se renouvelle d'époque à époque ; il crée des produits destinés au marché, par conséquent il a besoin d'avances dont la restitution peut être accomplie dans un délai déterminé. L'*industrie agricole* proprement dite exige la création de *banques de circulation* : l'*escompte* sera son principal levier ; les prêts à courte échéance ne répugnent nullement à la nature de ses opérations. C'est là ce qui constitue le *crédit agricole*, crédit destiné à l'exploitation du sol, à l'élève du bétail, au renouvellement du mobilier agricole.

Le *crédit foncier* porte un autre caractère ; il s'applique aux avances destinées aux améliorations foncières ; il permet d'effectuer les travaux qui infusent dans le sol une valeur nouvelle, et dont les résultats successifs et réguliers participent de la nature de la terre elle-même. Les capitaux, ainsi employés, ont

changé de forme et d'allure ; ils sont devenus des *capitaux fixes*, en perdant la mobilité qui appartient aux *capitaux circulants;* on ne peut plus les *dégager*, les reconstruire sous leur forme primitive, qu'au bout d'une longue série d'années, au moyen d'épargnes successivement réunies par la voie de l'*amortissement*. L'accroissement du revenu du sol servira de mesure à l'utilité de leur emploi ; le taux de l'intérêt, dont ils exigent le service, ne doit donc pas trop s'éloigner du bénéfice qu'ils procurent. Par contre, la solidité de ce placement est entière ; elle permet, si une législation vicieuse ne crée point d'obstacles artificiels, elle permet d'effacer complétement la *prime du risque couru*, cet élément essentiel et souvent considérable du loyer des capitaux.

Le *crédit foncier* mérite également d'être étudié sous un autre aspect. Une des conditions de la richesse publique, c'est la transmission facile des biens, des instruments de travail, qui, multipliés et accrus par le respect du droit sacré de propriété, doivent passer, sans entraves, entre les mains de ceux qui en font le meilleur usage, et qui savent en tirer le plus grand profit.

Le premier, le plus important instrument de travail, c'est la terre, à laquelle est venu s'adjoindre, s'incorporer, pour ainsi dire, le travail des générations. Pour que l'exploitation du sol obtienne un grand degré de perfection, il faut répondre à deux nécessités :

Il faut que le propriétaire obtienne facilement, et à de bonnes conditions, le crédit dont il a besoin pour améliorer le fonds, afin de le conserver quand il le désire ;

Il faut que la mutation de la propriété soit facile pour ceux qui préfèrent un autre emploi de leur fortune. Si les hommes qui aspirent à devenir propriétaires du sol sont à même d'arriver à leur but sans être obligés de posséder et de débourser à l'avance tout le prix d'acquisition ; si le *crédit foncier*, forte-

ment constitué, permet d'opérer les mutations, d'acquérir l'instrument de travail avec des ressources moins considérables, un classement plus régulier, plus normal, dominera la distribution de la propriété foncière. Le sol deviendra de plus en plus l'apanage de cette race d'hommes forts et dévoués qui le fertilisent de leurs sueurs, et qui forment aujourd'hui la base large et solide de l'ordre social.

Le *crédit foncier* sert à la fois à consolider la propriété entre les mains de ceux qui sont dignes de la conserver, et à la transmettre entre les mains de ceux qui peuvent en faire jaillir le plus de produits ; il est le complément de la constitution démocratique du sol.

Que faut-il pour réaliser ce bienfait? Ouvrir un *grand-livre de la dette foncière*, qui fonctionnera d'une manière analogue au *grand-livre de la dette publique*, et qui amènera à la fois : pour l'agriculture, la baisse du taux de l'intérêt et la faculté de la libération, par voie d'amortissement modéré ; pour les porteurs des titres, la sécurité complète du placement, ainsi que la facilité de la réalisation.

La faiblesse actuelle du crédit territorial tient à deux causes : les vices de la loi hypothécaire, et l'isolement des intérêts. Pour élever le crédit du sol au-dessus de la puissance du crédit public, il faut corriger les imperfections de nos Codes et recourir au levier puissant de l'*association*.

Le commerce a rencontré un auxiliaire énergique dans les comptoirs d'escompte, qui généralisent les garanties individuelles. L'*intermédiaire* qui vient s'interposer entre le capitaliste et l'industriel éprouve et garantit la solvabilité de ce dernier ; l'intervention de la *Banque* dispense de recherches délicates et souvent impossibles ; la confiance qu'elle inspire suffit pour faire accepter un papier transformé entre ses mains, frappé d'un coin uniforme, divisé en coupures commodes, revêtu

d'une valeur en quelque sorte *authentique* et *tangible*, doté d'une facilité de transmission qu'il emprunte à la régularité et à la certitude du payement.

Tel est, en deux mots, le mécanisme des banques de circulation, dont les billets émanent de l'*escompte*, et qui deviennent le centre où convergent les fonds des capitalistes et les engagements des commerçants. La diversité infinie de ces engagements se trouve ramenée à l'unité, au moyen du papier de banque.

L'*organisation du crédit territorial* doit réaliser, au profit de la propriété foncière, un phénomène analogue, quant aux effets, mais modifié dans son essence par la nature particulière de la propriété immobilière. Qu'on imagine un centre où viennent aboutir la demande et l'offre des capitaux destinés au placement hypothécaire; que l'intermédiaire ainsi créé éprouve et garantisse la solvabilité de l'emprunteur, qu'il réponde efficacement de la régularité du service des intérêts et de l'exactitude du remboursement, et tous les avantages réalisés pour le commerce par la *Banque d'escompte* se reproduiront pour le sol par la *Banque foncière*.

Seulement, au lieu de lettres de change, remboursables à courte échéance, reflet des opérations industrielles et commerciales qui s'accomplissent et se renouvellent promptement, il s'agira ici d'*obligations consolidées*, identiques, quant à leur caractère, aux obligations de l'Etat. L'autorité *intermédiaire* dont nous avons supposé l'existence répondra du service des intérêts de ces obligations, comme le trésor public répond du service des arrérages de la rente.

La propriété foncière ne se prête point aux rapides transformations du commerce et de l'industrie ; il lui faut donc des *capitaux de placement* et non des *capitaux de circulation*.

L'*autorité intermédiaire*, munie du pouvoir de contrôle sur

la propriété des débiteurs, recevant d'une main les intérêts qu'elle déverse de l'autre, peut fonctionner ou comme une entreprise de *spéculation*, appelée à recueillir des bénéfices pour son propre compte, ou comme une entreprise d'*utilité générale* qui s'élève à la hauteur d'une institution d'intérêt public.

Une *banque foncière*, envisagée comme une opération industrielle ordinaire, aurait besoin d'un immense capital de garantie ; elle devrait ainsi imposer un supplément de charges à la propriété, puisque les actionnaires qui auraient contribué à fonder un pareil établissement demanderaient à partager un bénéfice légitime.

Or, la simplicité et la sécurité du mécanisme sont telles, que l'on peut se passer de tout rouage onéreux, que l'on peut directement faire appel à l'*association* des intéressés, si l'on recule devant la pensée de rendre l'*Etat* lui-même la cheville ouvrière de cette organisation, colossale et simple à la fois.

L'*association du crédit territorial*, tel est, dans la situation actuelle des esprits, le mode le plus pratique d'arriver à une solution prompte et favorable ; telle est la formule que nous venons de soumettre à l'*Assemblée nationale*. Elle est consacrée par l'expérience ; elle ne soulève pas les objections que suscite, dans nombre d'esprits, l'intervention directe de l'Etat ; elle peut donc fonctionner avec avantage.

Les charges qu'impose à la propriété la dette hypothécaire actuelle sont trop lourdes. Si l'*association du crédit territorial* parvient à s'établir, elle n'aura pas seulement pour effet de faciliter, à l'avenir, le rapprochement des capitaux et du sol, mais encore elle contribuera à *convertir* la dette foncière actuelle en une dette nouvelle, beaucoup moins onéreuse.

Il s'opérerait ainsi, au profit de la propriété, un *dégrèvement* très-considérable, qui pourrait devenir presque l'équivalent de l'impôt foncier

On ne saurait estimer à moins de dix milliards, en y comprenant le reliquat des prix de vente, le montant des créances hypothécaires. L'intérêt est en moyenne, en écartant toutes les exagérations et en y comprenant les frais accessoires, de 6 à 7 pour 100 ; arriver à le diminuer de 2 pour 100, en vertu d'une bonne organisation et d'une législation simplifiée, ce sera réaliser une économie de 200 millions de francs au profit de la propriété foncière, qui paye, *en principal*, un impôt de 158 millions.

En outre, une dette, exigible en bloc, à terme rapproché, sera transformée en une dette *consolidée*, qui, comme la rente sur l'Etat, n'entraînera d'autre obligation de remboursement que le service régulier d'un amortissement très-modéré. La libération de la propriété deviendra possible et facile, sans imposer au débiteur la dure nécessité du *renouvellement* ou de l'*expropriation*.

L'avantage ne sera pas moins grand pour les créanciers. Le taux élevé de l'intérêt qu'ils perçoivent aujourd'hui compense les périls et les embarras de ce genre de placement. Le porteur du titre hypothécaire ne peut ni être certain du payement régulier des intérêts, ni compter sur la rentrée de ses fonds au terme indiqué. Les involutions de procédure menacent la sécurité du gage et reculent le moment de la libération. Si le détenteur de la créance hypothécaire veut la négocier, les difficultés ne sont pas moins grandes, car elle ne saurait se fractionner ; elle est comme un lingot qu'il serait interdit de monnayer.

L'organisation du crédit foncier, telle que nous la concevons, transformerait le contrat hypothécaire en titre circulant, réalisable à volonté, divisé en coupures facilement négociables, exactement comme les inscriptions de rente sur l'État.

N'empruntez jamais, disent aujourd'hui aux agriculteurs les hommes éclairés qui connaissent tout le danger de la position

faite à la propriété par l'état actuel du crédit hypothécaire. Ils ont raison, car si le capital emprunté se trouve réellement employé en améliorations foncières, il ne se reforme que lentement, par parcelles, et on ne peut contracter l'engagement de le restituer à terme rapproché, sans courir au-devant des poursuites et d'une expropriation ruineuse.

Cependant, la terre, nous ne saurions trop le redire, est un *métier au soleil*; le *capital*, c'est-à-dire l'effort concentré du labeur accompli, qui vient en aide au labeur présent, doit en être le moteur. Chez nous surtout, où la terre devient de plus en plus l'apanage de ceux qui la cultivent, où le crédit *foncier* tend ainsi à se confondre avec le crédit *agricole*, les avances obtenues par l'emprunt sont indispensables et au bon classement de la propriété et au bon aménagement du sol. Autrement, l'infériorité humiliante qui nous déprime vis-à-vis d'autres pays agricoles apparaîtra plus saillante encore.

Les conditions de la production ne sauraient être longtemps dissemblables, dans des contrées limitrophes, sans porter à l'une d'elles un préjudice énorme. Or, que se passe-t-il en Allemagne? Grâce aux institutions de crédit territorial et à l'amortissement, il est facile de consacrer, en un siècle, à l'amélioration de la culture un capital égal à la valeur du sol lui-même, et de le solder entièrement au moyen des bénéfices réalisés. Nous admettons même ici l'hypothèse la plus restreinte; car nous ne faisons entrer en ligne de compte que la *libération forcée* au moyen de l'amortissement, qui varie d'un demi à deux pour 100, sans parler de la libération successive, volontaire, au moyen du rachat et de la restitution de quotités variables de *lettres de gage*.

Si le capital employé à l'amélioration de la culture ne dépasse pas la moitié de la valeur de l'immeuble, il peut être facilement renouvelé deux et trois fois dans le cours d'un siè-

cle, en laissant pour résidu un immense accroissement de richesse et de force productive.

Quels sont les motifs qui s'opposent chez nous à l'adoption d'un système analogue? Ce sont les vices de la législation civile et l'essence même, la forme du prêt hypothécaire. Ces obstacles ne proviennent que de l'imperfection des règles établies par l'homme, la volonté éclairée de l'homme peut les modifier.

En ce qui concerne la législation civile, on doit arriver à déterminer d'une manière irrécusable le *lien* qui unit le propriétaire à la terre, c'est-à-dire le titre de *propriété;* la *transcription* obligatoire suffira pour réaliser cette condition première.

Il faudra en outre que la *publicité* devienne complète et sérieuse, révèle tous les *droits* qui peuvent diminuer la valeur de l'immeuble et toutes les *obligations* qui le grèvent, de manière à ce que chacun puisse, sans peine et sans chance d'erreur, dresser le *bilan* de chaque propriété.

Qu'il nous suffise d'énoncer ces vérités devenues une sorte de monnaie courante pour tous ceux qui se sont occupés de la *réforme de la législation hypothécaire*. Cette réforme ne peut manquer de s'accomplir; mais elle exigera du temps, et l'heure presse; une des nécessités de l'époque, c'est la prompte, c'est l'immédiate organisation du crédit territorial : « *Jam proximus ardet Ucalegon...* »

Or, il est un moyen de vaincre la difficulté et de procéder à la solution du problème financier, sans attendre la solution du problème législatif. Une légère modification de la loi civile suffira.

On peut acheter aujourd'hui avec sécurité ; car la *purge* fait apparaître les droits tacites et reporte sur le *prix de vente* les réclamations des *ayants droit*, en libérant l'immeuble.

Donnez aux associations de crédit territorial la faculté de la

purge sur contrat de prêt, jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur des immeubles qui s'offriront pour entrer dans ces associations, et la difficulté sera vaincue. Nous reviendrons tout à l'heure sur ce point essentiel.

Sans doute, la pensée que nous émettons ici n'est qu'un expédient propre à parer aux lacunes et aux vices de la loi civile ; mais, en attendant que celle-ci soit revisée et mise en harmonie avec les exigences de la *publicité*, ce sera un expédient salutaire et efficace.

Du moment où la *solvabilité* de l'immeuble est garantie, il devient facile de comprendre le mécanisme du crédit foncier rationnellement organisé. Celui-ci doit reposer sur la *sûreté* du gage, la *régularité* du payement des intérêts et la facilité de la réalisation d'un titre de créance, subdivisé en coupures d'une valeur déterminée et notoire. Si ces conditions se trouvent remplies, le crédit du sol, machine lourde et pesante comme le sol lui-même, sera tout à coup mobilisé. De cette manière, la solidité du placement, la facilité des transports, le fractionnement des titres, qui correspondront à volonté aux offres de toute espèce de sommes, la certitude de toucher les arrérages aux époques fixées, enfin, l'*authenticité* de la valeur, élèveront le crédit privé au niveau, si ce n'est au-dessus du crédit public, du crédit de tous.

On a souvent proposé de rendre les contrats hypothécaires actuels transmissibles par voie d'endossement, et l'on a cru que cela suffirait pour répondre à la plupart des exigences de la situation. C'est là une erreur ; aucune assimilation ne saurait être établie entre la lettre de change, qui repose sur la confiance personnelle qu'inspirent le souscripteur et chacun des endosseurs, et qui, par conséquent, augmente de sécurité à mesure qu'elle passe de main en main (*vires acquirit eundo*), et le contrat hypothécaire, émanation du *crédit réel*, dont la ga-

rantie repose dans le sol et non dans la personne des obligés.

Il faut nécessairement recourir à une institution qui ramène à l'unité les cautions foncières, morcelées, éparses ; il faut généraliser les garanties individuelles. Dans cette hypothèse, tout prend des proportions plus larges et tout se simplifie ; c'est la machine à vapeur qui se substitue à une foule de leviers isolés et discordants ; elle imprime le mouvement et la vie aux transactions ; elle joint l'économie des ressorts à la puissance de l'action.

Cette institution se résume en un intermédiaire placé entre les propriétaires et les capitalistes ; éprouvant la solvabilité des uns et fournissant aux autres un élément de confiance ; recevant d'une main la contribution des emprunteurs, pour la déverser de l'autre aux prêteurs, transformée en intérêts. Une pareille *caisse centrale* de la propriété foncière remplirait exactement le même rôle que la caisse du Trésor, placée entre les contribuables et les porteurs des inscriptions de rente. Cette similitude parfaite nous avait fait penser que l'*Etat* pourrait être chargé directement de l'office d'intermédiaire entre la propriété foncière et les capitalistes ; néanmoins les *associations territoriales*, distinctes du Trésor, mais revêtues d'un caractère public, comme en Allemagne et en Pologne, atteindront le même but, en soulevant moins de répugnances.

Les *associations territoriales* se constituent par le concours volontaire des propriétaires, qui se fondent en une sorte d'*être moral*, vis-à-vis duquel ils s'engagent, sous les mêmes rigueurs d'exécution que pour le payement de l'impôt, à verser régulièrement l'intérêt des obligations foncières (*lettres de gage*), émises par l'association, jusqu'à concurrence de moitié de la valeur de chaque propriété. Ces *lettres de gage* émanent de l'*association de crédit ;* le phénomène que nous avons signalé dans les *Banques de circulation*, quand celles-ci escomptent les bil-

lets des commerçants, se reproduit ici à l'égard des immeubles, toute individualité s'efface et dipasraît; un signe unique, connu de tous, facilement apprécié par tous, fait circuler les titres d'emprunt hypothécaire, à l'image des rentes sur l'État, car il les marque au coin d'une valeur uniforme et notoire.

Ajoutez à cela le remboursement successif des *lettres de gage*, au pair de l'émission, par voie de tirage au sort, au moyen d'un fonds d'amortissement réuni par un léger *supplément d'intérêt*, et vous aurez satisfait à toutes les nécessités du crédit foncier. L'*amortissement* régénère le crédit de la propriété privée; il établit une sorte de *caisse d'épargne* au profit de l'immeuble qu'il libère sans peine; enfin, il maintient le cours des *lettres de gage*, assurées de leur remboursement au pair.

La rapidité avec laquelle la dette s'éteint dépend du taux de l'intérêt auquel elle a été contractée, et de l'importance de la prime d'*amortissement*. En Pologne, l'intérêt étant de 4 pour 100 et l'amortissement de 2 pour 100, la créance est soldée au bout de vingt-huit années, c'est-à-dire moyennant 56 pour 100; dans le duché de Posen l'amortissement est de 1 pour 100, ce qui nécessite quarante-une années pour l'acquittement de la dette moyennant 41 pour 100. Si l'on faisait descendre la prime à 1/2 pour 100, le payement s'effectuerait en cinquante-six ans, avec 28 pour 100 du capital nominal.

A côté de cet amortissement *forcé*, le débiteur peut user à tout moment d'un amortissement *facultatif*, en rachetant une quotité quelconque de *lettres de gage*. La dette sera diminuée dans la proportion du remboursement ainsi effectué.

Une des causes qui contribuent à rendre fort onéreuse la charge imposée aux emprunteurs sur hypothèque, c'est la nécessité de solder les droits fiscaux. Si ceux-ci étaient répartis

sur une longue série d'années, ils deviendraient peu sensibles. L'*association du crédit foncier* remplit aisément cette condition ; elle permet d'accroître le revenu du Trésor, tout en allégeant la charge des propriétaires.

Disons encore que l'organisation du *crédit foncier* sur les bases que nous venons de signaler permettrait de réaliser une étroite alliance entre la propriété du sol et la propriété du travail. Les *lettres de gage*, réunissant la solidité d'un bon placement sur hypothèque à la facilité de réalisation des rentes sur l'État, et permettant d'obtenir une certaine fixité dans le cours qui oscillera sans cesse autour du pair, puisque le tirage successif assurera le remboursement au pair, les *lettres de gage* deviendront un moyen de placement par excellence pour les fonds des *caisses d'épargne*. De cette manière, cette grande institution de prévoyance, que l'on a nommée avec raison l'*école primaire des capitaux*, pourra continuer de fonctionner avec pleine sécurité pour les classes laborieuses, et sans aucun inconvénient pour le Trésor public. Nous reviendrons tout à l'heure, avec plus de détail, sur ce point essentiel. Les dépôts pupillaires, les sommes provenant du remboursement des droits de la femme mariée, pourraient recevoir la même destination.

On voit aussitôt quel débouché considérable se trouverait ouvert au placement des *lettres de gage*, et combien leur négociation deviendrait facile.

Nous nous bornons à énoncer ici rapidement des idées que nous avons déjà développées dans le *Journal des Economistes*[1], dans la *Revue de législation et de jurisprudence*[2], et dans l'*Annuaire de l'économie politique*[3] ; elles ont servi de point de dé-

[1] Tome x, octobre 1844 ; nous les reproduirons en partie, à la suite de ce travail.
[2] Tome x, juillet 1839.
[3] Année 1846, page 81.

part à la proposition que nous avons récemment soumise à l'Assemblée nationale.

Cette proposition contient, à côté de l'organisation normale du crédit foncier, des dispositions transitoires ayant pour but de parer aux immenses difficultés de la situation actuelle.

Nous avons déjà parlé de la faculté de la *purge*, que nous réclamons en faveur des associations de crédit territorial, afin de leur permettre de se substituer aux créanciers inscrits sur la première moitié de la valeur des immeubles, et de les mettre à l'abri de tout mécompte. Au moyen de la *purge*, les incertitudes qui résultent des vices de la législation hypothécaire se trouveraient écartées.

L'association de crédit *offrirait* de rembourser les créanciers ci-dessus indiqués, en *lettres de gage;* les créanciers postérieurs n'auraient aucune réclamation à élever, puisque la situation de l'immeuble se trouverait améliorée à leur égard, une dette *exigible* étant convertie en une *dette consolidée,* à intérêt réduit.

Quant aux créanciers grevant la première moitié de la valeur des immeubles, ils obtiendraient la faculté de refuser le payement en *lettres de gage*, car nous n'entendons nullement renouveler les déceptions et les injustices du *cours forcé*.

Néanmoins, il faut bien le reconnaître, nous vivons en temps de révolution, et la situation financière est tellement grave, que l'on a besoin de recourir à une mesure inacceptable en temps ordinaire. Nous voulons parler de la nécessité d'un *sursis*, au bénéfice des propriétaires dont les obligations viendraient à échéance d'ici au 1er janvier 1850.

Ce *sursis* se trouverait tempéré par la *faculté* d'obtenir le remboursement en *lettres de gage;* il ne serait d'ailleurs que d'*un an*, de manière à être rigoureusement renfermé dans le

laps de temps nécessaire à la propriété foncière pour l'empêcher de succomber sous les exigences des créanciers.

La condition du *sursis* serait l'acquittement régulier des intérêts; or, personne n'ignore que le placement hypothécaire est surtout fait en vue de la perception du revenu qu'il promet. Jamais le prêteur ne peut compter sur la rentrée ponctuelle des fonds qu'il a avancés de cette manière ; il sait qu'en cas de nonpayement les poursuites qu'il sera obligé d'entamer, et les involutions de procédure dureront bien plus d'une année.

Ainsi, en étant amené à accorder un *sursis* d'un an, dans la situation exceptionnelle que la Révolution a faite à la propriété foncière, le créancier n'aura point de plainte fondée à faire entendre.

En temps ordinaire, quand venait l'échéance de l'obligation hypothécaire, le débiteur, qui n'avait pas réuni la somme nécessaire, obtenait, sans trop de peine, un *renouvellement*, ou bien un nouvel emprunt destiné à faire face au payement du créancier désireux d'être soldé. Il ne saurait en être de même aujourd'hui; on n'arrive pas à remplacer les capitaux dont le terme de payement vient à expirer. La propriété foncière se trouve donc sous la menace de l'expropriation, au moment où la vente des immeubles est le plus difficile et le moins avantageuse.

Un *sursis* d'un an nous semble parfaitement justifié par les considérations qui précèdent. Une année de répit peut devenir la planche de salut de la propriété foncière.

Un autre intérêt, non moins pressant, est celui du *travail*. Le seul moyen vrai, sérieux, de venir en aide à ceux qui souffrent, et qui ne peuvent ni rencontrer un emploi utile de leurs forces, ni obtenir les moyens suffisants d'existence, c'est de multiplier les occupations productives. D'un autre côté, la terre attend de grands travaux qui sont appelés à accroître sa fécondité ; qu'il

nous suffise de citer ici les irrigations, les dessèchements, les endiguements, le reboisement, etc.

Pour satisfaire à la fois et l'intérêt des travailleurs, et l'intérêt de la production agricole, il faudrait pouvoir mettre à la disposition des propriétaires des ressources spéciales, avec affectation déterminée. M. Tourret, dernier ministre de l'agriculture et du commerce, a annoncé la présentation d'un projet destiné à pourvoir aux entreprises d'amélioration agricole. Nous ne connaissons nullement le plan que M. Tourret a élaboré dans cette vue; il a parlé de deux ou trois cents millions; quelque utile qu'en soit la destination, comment fera-t-on pour se les procurer?

Pour notre compte, nous croyons la chose possible, sans aucune avance de la part de l'Etat; nous pensons qu'une légère fraction du crédit normal de la propriété suffirait pour réaliser pleinement les bonnes intentions de M. le ministre de l'agriculture. Nous croyons, en outre, que rien ne s'oppose à l'application immédiate de cette partie du système par l'entremise de l'Etat.

Jusqu'ici les *centimes additionnels,* qui ont accru le *principal* de l'impôt foncier, ont été une charge pour la propriété, sans aucun équivalent; ils ont, en réalité, pesé sur les créanciers, dont la garantie a été diminuée. Si, au lieu de frapper la terre d'un surcroît d'impôt, on permettait au propriétaire de contracter, vis-à-vis du Trésor, l'engagement de verser des *centimes additionnels volontaires*, en capitalisant ceux-ci et en mettant à la disposition du propriétaire des *obligations foncières* pour une somme équivalente, on arriverait à un grand résultat.

L'emploi des fonds ainsi avancés à la propriété devrait être surveillé, déterminé, spécial; il faudrait les consacrer, soit à des travaux d'amélioration de culture, soit au dégrèvement de l'immeuble, de manière à ce que les créanciers inscrits n'eus-

sent aucune réclamation sérieuse à former contre le droit absolu de *priorité* acquis aux *obligations foncières*.

Celles-ci se prêteraient par excellence à constituer le fonds de grands travaux qui dépassent les forces individuelles, et qui ne pourront être accomplis que par voie d'*association*.

En bornant la faculté de souscrire des *centimes additionnels volontaires* à une quotité égale au *principal* de l'impôt foncier, nous renfermerons dans une limite étroite l'effet de cette mesure exceptionnelle. On capitaliserait sur le pied de 5 *pour* 100, c'est-à-dire on émettrait en *obligations foncières* vingt fois le montant des centimes additionnels volontaires. Ces *obligations* porteraient un intérêt de 3 fr. 65 c. pour 100 (un centime par jour); 1 pour 100 consacré à l'amortissement permettrait de les solder toutes, au pair, en quarante-deux ans; l'Etat toucherait 35 centimes pour frais d'administration et de perception.

Les *lettres de gage* que nous proposons de faire émettre par les associations de crédit territorial auraient la même forme que les *obligations foncières;* elles porteraient le même intérêt, et seraient amorties de la même manière, en procurant au Trésor un revenu régulier de 10 centimes par 100 francs. 25 centimes couvriraient les frais d'admnistration et constitueraient le fonds de réserve. Mais la quotité de lettres de gage émise pourrait monter jusqu'à la moitié de la valeur des immeubles. Comme le *principal de l'impôt foncier* représente environ le huitième du revenu de la propriété, en le quadruplant, et en le capitalisant sur le pied de 4 pour 100 (c'est-à-dire en émettant des *lettres de gage* pour cent fois le montant de l'impôt foncier), on ne dépasserait pas la moitié de la valeur de la propriété.

Or, l'impôt foncier s'élève en principal à environ 158 millions, c'est donc une émission de près de 16 milliards de *lettres*

de gage qui pourrait avoir lieu, outre les *trois milliards* d'obligations foncières, en supposant que tous les propriétaires fissent usage de la faculté qui leur serait ainsi ouverte.

Ces chiffres, quelque énormes qu'ils soient, ne nous effrayent nullement, car nous savons que la valeur du sol en France dépasse de beaucoup 60 *milliards*.

Il s'agirait là d'un nouveau mode de placement des capitaux, et non d'un *papier-monnaie*. La solidité irrécusable du gage, la régularité du revenu, la certitude du remboursement et la facilité de la réalisation se réuniraient pour accréditer cette valeur nouvelle et pour en maintenir le cours. Nous avons déjà dit que les *obligations foncières* et les *lettres de gage* seraient le mode d'emploi le plus convenable, sous tous les rapports, pour les fonds des Caisses d'épargne, ainsi que pour les fonds des *incapables*. Nous devons insister sur cette pensée

TROISIÈME PARTIE.

Les caisses d'épargne et le crédit foncier.

La grande institution des *Caisses d'épargne* a été rudement frappée par la révolution de Février; il faut bien le dire, elle reposait sur une mauvaise base. Reconstituer les *Caisses d'épargne* en leur procurant une garantie inébranlable nous paraît être une des nécessités les plus graves de notre époque, car le développement de ces établissements de prévoyance est intimement lié à l'amélioration progressive du sort des travailleurs. Tout ce qui gêne et arrête ce développement recule le bienfait de l'émancipation matérielle et morale du plus grand nombre.

La création des Caisses d'épargne n'a rien eu d'accidentel ni de fortuit; elle a été la conséquence nécessaire, la sanction de l'émancipation des travailleurs. Quelle est, en effet, la condi-

tion sans laquelle l'émancipation des travailleurs ne serait qu'un mot sans réalité? C'est évidemment qu'il se forme entre l'ouvrier et l'entrepreneur d'industrie un contrat débattu, libre des deux côtés. Or, où sera la liberté du travailleur, si à l'esclavage des corporations se substitue l'esclavage de la faim? C'est l'épargne qui donne réellement la liberté au travailleur; car c'est elle qui lui donne la faculté de débattre les conditions du contrat, en lui permettant d'attendre; c'est l'épargne, aussi, qui le mène à la possession des instruments du travail et qui lui permet de s'élever au rang d'entrepreneur.

La difficulté était de constituer l'épargne, de réunir les petites sommes dont peuvent se composer les économies d'un travailleur; de les empêcher d'aller se perdre au hasard des tentations ou des événements fortuits; d'en former une réserve assurée, certaine. Cette difficulté, les Caisses d'épargne l'ont complétement vaincue. L'idée de l'établissement d'une Caisse publique pour les épargnes des travailleurs est le commencement d'une révolution dont nous ne voyons encore que le début; « les Caisses d'épargne et les salles d'asile changeront la face la société », a dit un savant illustre, M. Rossi; nous partageons pleinement cette conviction.

Deux institutions, l'une d'origine récente, l'autre d'origine déjà ancienne, semblent résumer d'une manière instructive les tendances différentes de l'école actuelle et des siècles passés, quant aux mesures de sollicitude et de prévoyance prises en faveur des classes laborieuses. Il ne s'agissait d'abord que d'arracher les classes souffrantes au fléau de l'usure, et d'empêcher leur condition de s'aggraver : les monts-de-piété ont été créés dans ce but. Aujourd'hui, sans méconnaître ce qu'il y a d'utile dans ce moyen de pourvoir à des nécessités pressantes, instantanées, on ne se contente plus d'un pareil palliatif; on va droit au mal, et pour doter les travailleurs d'une certaine

aisance, pour leur donner le sentiment de sécurité, les idées d'ordre et d'avenir que développe l'esprit de propriété, on établit les Caisses d'épargne.

On a beau poursuivre d'injustes accusations l'organisation industrielle fondée par la révolution, et dont la liberté forme la base; quel que soit l'aspect sous lequel on envisage la situation des ouvriers, il est impossible qu'une étude consciencieuse n'amène point à faire connaître la supériorité de l'état de choses actuel comparé à l'ancien régime; à faire mesurer le progrès accompli, gage de nouvelles et plus larges améliorations dans l'avenir.

L'ancienne société a eu recours aux monts-de-piété, car l'œuvre unique qu'elle pouvait poursuivre, c'était l'allégement momentané de la misère. La société nouvelle porte ses vues plus haut : elle veut arriver à l'émancipation complète des classes laborieuses ; elle se sert des Caisses d'épargne comme du levier le plus puissant pour l'accomplissement de cette grande œuvre démocratique.

Les Caisses d'épargne forment réellement des capitaux ; car les petites sommes dont se composent les placements se seraient perdues, pour la plupart, d'une manière improductive, là ne se bornent pas leurs bienfaits. Ces capitaux qu'elles ont formés, elles les placent, elles les transforment en force productive ; elles sont un instrument puissant de la richesse mobilière, de cette richesse qui balance déjà la richesse immobilière, et qui ne peut manquer de la dépasser bientôt ; elles multiplient réellement le nombre des propriétaires, non pas en morcelant les héritages, mais en créant en quelque sorte un sol nouveau, accessible à tous. Et si des intérêts privés nous passons à la force même des Etats, nous pouvons affirmer qu'elles augmentent d'une manière incalculable leur crédit. Autrefois, le crédit de l'Etat s'abritait sous celui de quelques

grands capitalistes , les emprunts, les impôts eux-mêmes, tout était entre leurs mains, et, plus que Louis XIV, ils auraient pu dire : « l'Etat, c'est nous ! » Aujourd'hui, en temps normal, grâce au développement de la richesse mobilière, c'est l'Etat qui abrite de son crédit celui des particuliers.

L'accumulation des fonds des Caisses d'épargne entre les mains du gouvernement contribue à ce grand résultat. Aidé par l'influence des petits capitaux, l'Etat a pu, dans ces dernières années et jusqu'au moment où la révolution de 1848 a éclaté, faire la loi aux grands capitalistes au lieu de subir leurs conditions.

Cette institution, que M. de Lamartine a eu raison de nommer le grand-livre de l'ouvrier, a donc affermi le crédit de l'Etat au lieu de l'affaiblir. Néanmoins, la douloureuse leçon que nous venons de subir, et qui a provoqué le remboursement des livrets en inscriptions de rente, prouve qu'il reste une grande œuvre à accomplir pour compléter l'action bienfaisante des Caisses d'épargne, en écartant pour l'avenir tout sujet d'appréhension sérieuse. Si les dispositions de la loi actuelle sont étroites et défectueuses, c'est qu'une question mal posée ne pouvait qu'être mal résolue.

On s'est égaré, sous la monarchie, à la recherche d'un moyen propre à diminuer la dette flottante de l'Etat, en énervant l'action de l'épargne populaire, tandis que l'on aurait dû s'occuper de l'emploi des fonds apportés au Trésor. L'engorgement ne se produit que parce qu'on n'a pas songé à déverser sur le pays, par des voies régulières, les capitaux qui affluent entre les mains de l'Etat par le canal de l'épargne individuelle.

Dans les contrées où les Caisses d'épargne sont restées dans le domaine privé, en Allemagne, par exemple, les fonds déposés reçoivent un triple emploi. Ils sont placés en compte courant chez les banquiers, ou convertis en prêts hypothécaires

sur de bonnes garanties territoriales, ou bien confiés comme avances aux monts-de-piété.

Ce dernier emploi, pratiqué également en France pour les Caisses d'épargne de Metz et d'Avignon, a des avantages à certains égards. Il fait servir les épargnes des travailleurs à soulager la misère des ouvriers; ceux qui viennent apporter aux monts-de-piété leurs derniers haillons se relèvent moralement en entrevoyant la possibilité d'économiser à leur tour, et de se former un fonds de réserve par le travail. Mais un inconvénient réel s'oppose à ce qu'on généralise ce mode de placement. Les époques de gêne multiplient d'une part les engagements aux monts-de-piété, et de l'autre les demandes de remboursement aux Caisses d'épargne ; de telle sorte qu'en créant une solidarité entière entre ces institutions, on risquerait de les compromettre toutes deux.

Les comptes courants chez les banquiers n'offrent qu'une ressource limitée et sujette à de nombreuses objections.

Quant au placement sur hypothèque, il est le plus solide de tous, lorsqu'une législation bien combinée vient l'appuyer; sous ce rapport donc, il est très-avantageux pour les fonds des Caisses d'épargne ; mais ici encore, à côté d'un avantage sérieux, nous rencontrons un inconvénient qui fait plus que le compenser; cet inconvénient, c'est la difficulté de disposer des fonds ainsi employés, la difficulté du remboursement.

Pour satisfaire à toutes les exigences, il s'agirait de trouver une institution possédant à la fois la solidité du placement hypothécaire et la facilité de réalisation des rentes sur l'Etat. L'on a pu d'abord songer à ces rentes elles-mêmes ; elles présentent, en effet, toutes les sûretés et toutes les facilités de remboursement désirables; mais ce qui empêche de les recommander pour l'emploi des fonds versés aux Caisses d'épargne, c'est l'instabilité de leur cours.

Au moment où les demandes de remboursement deviennent plus fréquentes, le titre de la rente subit une baisse préjudiciable aux Caisses d'épargne.

Aux deux conditions énoncées ci-dessus, il faut donc en ajouter une troisième, celle de la fixité dans le cours des créances qui servent de garantie aux livrets des Caisses d'épargne.

Tous ces éléments se rencontrent dans *l'organisation du crédit foncier*, telle que nous l'avons proposée. L'Etat, ou des associations, serviraient d'intermédiaires entre les capitalistes et les propriétaires du sol. Les emprunts hypothécaires jouiraient d'une puissante garantie, leur remboursement serait facilité par un amortissement forcé et par un amortissement facultatif; le transport des créances et leur réalisation se feraient avec la même rapidité que pour les rentes de l'Etat; enfin la fixité des cours serait maintenue par le remboursement annuel, au pair, des obligations désignées par la voie du sort.

La question du placement des fonds versés aux Caisses d'épargne est l'une des plus difficiles et des plus controversées. Avant de présenter la solution que nous croyons vraie, nous avons étudié les avantages et les inconvénients de tous les modes de placement usités jusqu'ici, et nous nous sommes demandé si l'on ne pourrait pas trouver un placement qui éviterait tous les inconvénients et qui réunirait tous les avantages que présente chacun des autres modes, pris isolément. Ce placement est possible; une bonne organisation du crédit territorial offrirait toutes les conditions exigées pour l'utile emploi des fonds des Caisses d'épargne. Cette combinaison du crédit territorial, bien organisé, avec les Caisses d'épargne, aurait encore un autre avantage, dont les résultats seraient immenses. Non-seulement elle offrirait aux fonds des

Caisses d'épargne un emploi solide, commode, mais encore elle viendrait en aide à l'industrie fondamentale, à l'industrie mère de toutes les autres, à l'industrie agricole.

Que se passe-t-il aujourd'hui? on se plaint dans nos campagnes de l'absence des capitaux, indispensables pour améliorer les méthodes de culture, pour multiplier le bétail, populariser l'usage des instruments perfectionnés, exécuter des travaux d'assainissement, d'irrigation, etc. Ce phénomène n'a rien qui doive nous surprendre ; il ne présente rien d'anormal, bien que la richesse mobilière soit en voie de progrès rapide, car l'effet nécessaire de nos institutions financières détourne les capitaux de la voie dans laquelle une organisation plus large et plus prévoyante saurait les faire rentrer. Le travail agricole a beau créer de nouvelles ressources, celles-ci ne tournent pas à son avantage. L'impôt territorial et la rente des propriétaires fonctionnent sans cesse comme deux pompes aspirantes qui absorbent les capitaux disponibles, et les Caisses d'épargne sont venues ajouter encore, à cette force attractive, un engin formidable. Une partie des petits capitaux qui y ont trouvé un refuge vivifiaient l'agriculture, alors que le Trésor public ne leur était pas encore ouvert. Cette ressource a disparu en partie, et c'est uniquement sous ce point de vue qu'il serait possible de regarder comme menaçant l'accroissement des Caisses d'épargne, qui reprendra, nous l'espérons bien, un vigoureux essor.

Si une organisation solide du crédit territorial permettait de convertir en obligations destinées à féconder le sol la majeure partie des capitaux déposés au Trésor, le péril que nous venons de signaler disparaîtrait ; au lieu de susciter un danger, l'institution des Caisses d'épargne fournirait un appui à la propriété foncière. Il s'établirait, nous le répétons, une alliance féconde entre la propriété du travail et la propriété du sol. La

formation successive du capital populaire viendrait féconder la richesse agricole, si le placement sur immeubles ouvrait, à côté du grand-livre de la dette publique, le grand-livre de la dette territoriale.

Nous avons essayé d'établir la possibilité de cette grande création; résumons-en les traits principaux. Nous arriverons ainsi à la solution pratique de la grande question de l'emploi des fonds des Caisses d'épargne qui seule peut, après l'échec que leur a fait subir la dernière révolution, raviver une institution indispensable au bien-être et au progrès des travailleurs.

Qu'est-ce qui fait la force du crédit public? c'est la commodité du placement, c'est la sécurité par suite de la garantie de l'Etat.

Mais quel est le rôle de l'Etat? L'Etat n'est pas un être moral, distinct de la société; il est simplement le représentant, et l'on pourrait dire le gérant de la société. Dans le service des rentes, il est l'intermédiaire entre les créanciers et les *obligés*, c'est-à-dire les contribuables qui payent en impôts les intérêts et le capital des sommes empruntées. Mais cette position ne peut-elle être occupée que par l'Etat? Cette combinaison est-elle la seule pratiquée? Nullement; les mêmes principes sont appliqués ailleurs. Le département, la commune, forment également un être moral comme l'Etat; ils contractent des emprunts comme lui. Paris l'a fait souvent; d'autres villes des départements aussi. Ces emprunts ont tous les caractères du crédit public. Comme pour ce dernier, c'est un pouvoir central qui perçoit d'une main ce qu'il paye de l'autre. Pour tous les deux, les obligations ont une valeur authentique, cotée facilement à la Bourse; les prêteurs n'ont pas à s'occuper des garanties individuelles de tel ou tel contribuable; ils n'ont affaire qu'au corps tout entier, qui tout entier est leur débiteur. Les titres d'obligations ont une valeur uniforme, indépendante

de mille circonstances qui altèrent et qui modifient la valeur des titres privés.

Ces principes posés, ne peut-on pas imaginer quelque chose d'analogue pour le crédit territorial? Ne peut-on pas concevoir les propriétaires du pays, réunis en une vaste association, en un corps d'état, pour offrir aux prêteurs une garantie commune, au lieu des garanties individuelles, morcelées, qui seules leur sont offertes maintenant? Aujourd'hui, le prêteur est forcé d'étudier avec soin la situation de l'emprunteur auquel il confie ses capitaux, de rechercher la qualité naturelle et légale du fonds offert en garantie; d'examiner si ce fonds est encore libre entre les mains du propriétaire, et si la valeur de l'immeuble n'est pas absorbée par des créanciers antérieurs. Trop heureux si l'examen le plus attentif, le plus minutieux, lui donnait une certitude complète, et s'il ne courait pas le risque de voir son gage détruit par l'exercice de droits qu'il n'a pu connaître!

Si l'on agissait, au contraire, avec une autorité centrale, représentant le corps des propriétaires tout entier, et si cette association était assez fortement organisée pour rassurer les capitalistes, pour leur offrir toute espèce de sûreté, ceux-ci se trouveraient dans la même position que les créanciers de l'État. Pas plus que ces derniers, ils n'auraient à s'inquiéter de la situation de chaque contribuable pris isolément. Les titres d'obligations auraient la même valeur uniforme, se transmettraient aussi facilement que les titres de rentes.

Il ne s'agit pas ici d'une théorie vague, d'une utopie. Nous venons de tracer le tableau fidèle des associations de crédit territorial, telles qu'elles fonctionnent en Prusse depuis un siècle, telles qu'elles ont été introduites en Pologne, en Wurtemberg et dans beaucoup d'autres pays de l'Allemagne.

Après la guerre de Sept-Ans, la Silésie se trouvait dans une situation déplorable. Les capitaux étaient détruits, les terres

incultes, le crédit avait disparu, la misère était imminente. Alors un négociant nommé Buhring proposa au grand Frédéric la formation de la première association de crédit territorial, par la réunion solidaire de tous les propriétaires silésiens. Les capitalistes cessèrent de s'inquiéter de la position plus ou moins embarrassée de tel ou tel propriétaire ; ils prêtèrent à la société, qui s'engagea à leur servir exactement les intérêts et à rembourser le capital. Les inconvénients attachés au crédit morcelé s'évanouirent, et la confiance revint. Telle est l'origine de l'institution des *lettres de gage* (*Pfand-Briefe*) ; mais elle manquait encore d'un complément nécessaire, qui lui a été donné par les pays où elle a été adoptée depuis.

Nous avons eu déjà occasion de le dire ; ce n'est pas assez, pour fonder le crédit foncier, d'abaisser le taux de l'intérêt ; il faut encore faciliter au propriétaire le remboursement du capital. C'est à quoi l'on a pourvu en ajoutant au taux de l'intérêt une certaine somme destinée à l'amortissement successif de la créance.

A côté de cet amortissement forcé, le propriétaire peut exercer un amortissement facultatif par l'achat de titres d'obligations qu'il transmet à la société ; celle-ci déduit une somme égale des inscriptions prises sur le fonds, et non amorties.

Cette dernière considération et l'appréciation des circonstances particulières à la propriété foncière en France nous ont fait penser qu'il suffirait chez nous d'un amortissement de 1 pour 100, qui opérerait l'extinction de la créance en quarante-deux ans, moyennant un déboursé de 42 francs. Tout propriétaire qui serait en état de le faire pourrait accélérer la libération par le remboursement facultatif de tout ou partie de la créance, au moyen de la remise d'une quotité équivalente d'obligations territoriales.

Le mécanisme est bien simple, et le résultat est immense.

Le résultat, ce n'est rien moins que de donner au crédit foncier les avantages du crédit public. Une seule différence subsiste encore entre les deux sortes de crédit dans les pays où cette organisation fonctionne. C'est que les associations de crédit territorial sont des institutions privées. En France, cette différence pourrait disparaître ; l'État pourrait devenir le dispensateur, le centre du crédit foncier, comme il est le moteur du crédit public ; de même qu'il perçoit par les impôts les sommes nécessaires pour payer les créanciers de la dette publique, il pourrait percevoir, avec une égale facilité, les intérêts des capitaux avancés aux propriétaires. La centralisation, qui fait la grandeur et la force de la France, pourrait être utilisée pour organiser le crédit foncier. Les fonctionnaires qui existent maintenant pour la perception de l'impôt, on les emploierait pour percevoir les intérêts des sommes prêtées aux propriétaires, sous forme de supplément à l'impôt foncier.

Mais, nous le reconnaissons, les circonstances politiques ne sont pas favorables à la réalisation de cette pensée, l'opinion publique n'y est pas non plus suffisamment préparée ; il vaut donc mieux recourir à l'association de crédit territorial, distincte de l'État, en lui donnant la faculté d'opérer ses recouvrements par l'intermédiaire des agents du Trésor.

Revenons sur nos pas. Comment fonctionnerait l'amortissement ? Par un remboursement, effectué tous les ans au pair, d'un nombre de titres d'obligations égal à la somme totale réunie à cet effet. Les obligations seraient tirées au sort et remboursées au pair, de telle sorte que tous les titres se trouvant constamment sous le coup d'un amortissement prochain, ils graviteraient nécessairement autour du pair, et seraient soustraits à la mobilité du cours des rentes sur l'État.

Or, c'est cette mobilité qui a fait renoncer au placement des

fonds des Caisses d'épargne en rentes sur l'État. Nous avons donc pu dire, en commençant, que l'organisation du crédit territorial fournirait la solution du grand problème soulevé par le placement des fonds des Caisses d'épargne.

Il est inutile sans doute d'ajouter que ce mode d'emploi serait inépuisable, et que les fonds ne dépasseront, n'atteindront jamais le chiffre que peut absorber le crédit territorial. N'oublions point, en effet, que les Caisses d'épargne ne sont pas l'ensemble de la fortune populaire ; elles sont la préparation à cette fortune, elles favorisent la formation des capitaux qui, une fois réunis, sont employés ailleurs, soit à la création d'un établissement industriel, soit à l'acquisition d'une propriété, etc.

Les dangers que l'on a signalés, soit pour les déposants, soit pour le Trésor, dans l'accumulation des fonds des Caisses d'pargne, sous l'empire de la législation actuelle, disparaissent au contact d'une bonne organisation du crédit foncier. Celle-ci constitue donc, sous ce nouveau rapport, une des plus grandes questions qui puissent occuper la pensée de l'Assemblée nationale, car il faut bien se garder d'abandonner les Caisses d'épargne, il faut au contraire consolider leur existence. Le gouvernement comprend cette nécessité, puisqu'il s'occupe de reviser cette partie de notre législation financière. Pour sortir de l'impasse dans laquelle on a toujours été refoulé, quand il a été question du mode d'emploi des fonds des *déposants*, il n'est, nous en avons la ferme conviction, qu'un moyen efficace, *l'organisation du crédit territorial*.

CONCLUSION.

Les anciennes interdictions, qui gênaient le libre usage des capitaux et le prêt à intérêt, avaient multiplié les *constitutions de rente*. Le besoin rend industrieux, dit avec raison

M. Troplong, la nécessité de faire fructifier les capitaux stimula le génie inventif du moyen âge. Au nombre des contrats substitués *au prêt*, se rencontra celui de *constitution de rente*, établi pour le *commerce et trafic de l'argent* au moyen de rentes constituées, autrement dites *volantes* ou *courantes*. Elles devinrent très-fréquentes; le clergé lui-même y eut recours.

Nous ne nous proposons pas de traiter ici de ce curieux élément de l'histoire économique des peuples, il mériterait que l'on y consacrât un travail spécial. Mais nous croyons utile de rappeler que la rente constituée sur un *fonds frugifère* avait une singulière analogie avec les *lettres de gage* dont nous demandons la création. La difficulté de réformer le capital, en dehors du mouvement rapide de l'industrie et du commerce, est évidente; elle servait de motif instinctif aux interdictions des lois canoniques. Mais avec la *constitution de rente*, le débiteur grevé, assujetti simplement à servir des *annuités*, échappe à ce grave inconvénient. Le point cardinal dans la *rente constituée*, c'est l'aliénation du *sort principal*, et par suite, l'inexigibilité du capital. Dans l'ancien droit français, tout ce qui avait pour but de contraindre le débiteur à rembourser le capital opérait la nullité du contrat. Celui-ci constituait, en effet, une sorte de vente et non un prêt, dans le sens étroit du mot.

La rente se trouve ainsi envisagée comme un être métaphysique, que le crédit rentier achète moyennant un prix payé au vendeur; ce dernier devient propriétaire du capital versé, il n'est pas tenu de le rendre.

Cette *perpétuité* de la rente n'en interdisait point le rembour sement; elle le rendait facultatif pour le débiteur grevé. Mais nous rencontrons dans le passé un autre fait encore plus curieux, et qui prouve bien qu'il n'est rien de nouveau en ce monde. Plusieurs provinces, telles que la Bourgogne, la Bretagne, le Languedoc, l'Artois et la Provence, avaient contracté l'o-

bligation de payer des *rentes*, tant pour leur compte particulier que pour le compte du roi. Ces rentes présentaient une combinaison qui les plaçait exactement dans la position des *lettres de gage* ; le remboursement s'en faisait tous les ans par la voie du sort, sur une loterie tirée à l'Assemblée des États.

Ainsi donc le type des obligations territoriales se retrouve dans notre histoire. Le résultat auquel avait conduit l'interdiction de l'usure est exactement le même que celui qu'engendre la saine appréciation des intérêts économiques de la propriété foncière. Singulier et instructif rapprochement ! Il nous enseigne que l'homme a beau vouloir faire plier sous l'empire de sa volonté arbitraire ou de ses préjugés les lois éternelles qui président à l'organisme des sociétés et à la production des richesses, elles finissent par reprendre leur niveau et par régir les rapports individuels.

Les *lettres de gage* ne sont pas autre chose que des *rentes constituées* sur le sol, remboursables non à terme fixe, en bloc, au moyen d'un capital reformé en entier par le débiteur, mais successivement, par la voie du sort, au moyen d'un amortissement sagement calculé. De cette manière, les ressources de la propriété foncière se trouvent pleinement ménagées ; on lui permet de se mouvoir selon les lois qui lui sont propres ; on ne l'expose pas à des exigences difficiles et souvent impossibles à satisfaire.

N'y a-t-il pas, en supposant même que l'emprunteur soit en état de reformer, dans un nombre d'années déterminé, le capital qui lui a été prêté, n'y a-t-il pas pour lui un grave embarras à surmonter dans l'état présent des choses ? Que fera-t-il des épargnes successives réunies dans la vue du emboursement futur ? S'il les conserve par devers lui, il stérilise un agent actif de la production, et il s'expose à des accidents, au vol, etc. S'il utilise ces fonds, il les emprisonne dans la nouvelle destination qu'ils reçoivent, ou bien il court des chances

périlleuses. Les comptes courants chez les banquiers, les dépôts chez les notaires, l'acquisition de fonds publics, le placement chez des particuliers, tous ces modes d'emploi présentent des inconvénients sérieux, que permet d'éviter pleinement la libération successive de la propriété au moyen d'une prime d'amortissement, convertie en payement des *lettres de gage*. Celles-ci, tout en répondant pleinement aux nécessités spéciales de la propriété foncière, procureront aussi à leurs détenteurs l'avantage d'une négociation facile, comme l'est la négociation des rentes sur l'État. Le payement, ainsi effectué, se prêtera donc à toute la mobilité de la circulation des capitaux, en même temps qu'il ne demandera à la terre que ce qu'elle peut donner, une sécurité complète et une libération successive.

Ce grand résultat ne peut être obtenu qu'au moyen d'une large organisation du crédit foncier. Tout se réunit pour la demander, l'intérêt de la propriété territoriale, comme l'intérêt de la circulation des capitaux. Sans doute, les vices et les lacunes de la législation hypothécaire présentent des obstacles à surmonter ; mais en attendant que la réforme de ce titre du Code s'accomplisse, on peut, nous croyons l'avoir suffisamment prouvé, vaincre la difficulté par la simple application de la *purge*, remise à la disposition des associations du crédit.

Après avoir traversé de terribles épreuves, la France va entrer dans l'ère du développement pacifique des institutions qu'elle s'est données. Pour que ces institutions portent un fruit salutaire, il faut, tout le monde le reconnaît, ne jamais oublier que l'industrie agricole est et demeurera la base de la prospérité matérielle de notre pays. Venir en aide à l'agriculture par une bonne organisation du crédit, tel est le problème qu'il s'agit de résoudre en premier lieu. Nous avons essayé de le faire, heureux s'il nous est permis ainsi d'apporter une pierre à l'édifice de l'avenir.

PROPOSITION

RELATIVE

A L'ORGANISATION DU CRÉDIT TERRITORIAL[1].

Le Comité d'agriculture et du crédit foncier a présenté un projet relatif à l'établissement du crédit foncier, en concluant à l'émission, par l'État, de deux milliards de billets de banque hypothécaire, ayant *cours forcé*.

Pénétré de la nécessité de fonder en France le crédit territorial sur de larges bases, j'avais soumis à l'Assemblée nationale, le 23 juin, une proposition qui tend à établir en France une institution analogue à celles dont l'Allemagne et la Pologne ont tiré si grand profit. Les graves événements au milieu desquels ma proposition s'est produite n'ont pas permis à la plupart des membres de l'Assemblée d'en prendre connaissance. Je la renouvelle, dans l'espoir qu'elle pourra conduire à la solution d'un problème qui préoccupe à juste titre tous les esprits ; cette solution ne rappellera en rien des essais malheureux, ni *cours forcé,* ni *assignats.* Elle consiste purement et simplement dans la création d'un *grand-livre de la dette territoriale*, qui fonctionnera exactement comme le *grand-livre de la dette publique*. Au moyen d'une combinaison, pratiquée avec succès dans d'autres pays et confirmée par l'expérience depuis plus d'un demi-siècle, on arrive à élever le crédit individuel des propriétaires fonciers à la puissance d'action du crédit public.

Deux difficultés, également graves, pèsent maintenant sur l'agriculture : l'intérêt des capitaux qu'elle parvient à obtenir est trop élevé ; en outre, si elle les emploie à des améliorations foncières, il lui est impossible de rembourser la somme empruntée, car celle-ci se reforme lentement, par une augmentation suc-

[1] Nous donnons ici le texte de la proposition que nous avons faite à l'Assemblée nationale.

cessive de revenu. Il faut donc que la libération du propriétaire s'opère aussi par la voie d'un amortissement modéré.

Les associations de crédit territorial d'Allemagne et de Pologne ont résolu ce double problème : elles ont ramené à 4 et à 3 1/2 pour 100 le taux de l'intérêt servi par la propriété foncière, tout en la dispensant de l'obligation impossible de rembourser en bloc, à courte échéance, le capital emprunté. Celui-ci se trouve soldé par voie d'amortissement, de manière à ce que la charge annuelle, intérêt et amortissement compris, ne dépasse nulle part 6 ou même 5 pour 100.

Les obligations hypothécaires, connues sous le nom de *lettres de gage* (*Pfand-Briefe*), n'ont nulle part de *cours forcé ;* mais la confiance qu'elles inspirent est telle, qu'elles sont recherchées, même au-dessus du pair.

Elles ont dégrevé la propriété d'une charge énorme, et lui ont fourni un capital, sans cesse renouvelé, pour toutes les améliorations utiles.

Le point de départ de ces institutions, c'est la *publicité* complète de toutes les charges qui grèvent chaque immeuble, dont on peut, sans aucun risque d'erreur, dresser le *bilan* et apprécier la *solvabilité*. La réforme du régime hypothécaire est donc la première condition de l'organisation du crédit foncier.

Néanmoins, on peut obvier aux inconvénients qui résultent du régime actuel, en étendant à l'emprunt consenti sous forme de *lettres de gage*, la faculté de la *purge*, qui ne s'exerce que sur contrat de vente. La *purge* fera apparaître et permettra de régler les droits *tacites*.

Une seconde condition assimile le payement des intérêts des lettres de gage au payement de l'impôt, dans les mêmes conditions d'exécution administrative. L'acquittement régulier des obligations contractées par chaque propriétaire se trouve ainsi pleinement garanti.

J'avais pensé que l'économie des ressorts et l'admirable unité de l'administration permettraient en France de confier à l'*Etat* lui-même la gestion du *grand-livre de la dette foncière*. Mais l'or-

ganisation du crédit foncier peut également conserver la forme de l'*association* volontaire des propriétaires, sous la surveillance de l'Etat, forme qui lui appartient en Allemagne et en Pologne.

Pour mieux faire saisir ma pensée, je résumerai ici les principales indications d'un *Mémoire* que j'ai soumis, il y a plus de neuf ans, à l'*Académie des sciences morales et politiques*, et qui a obtenu, à la suite d'un rapport fait par M. *Rossi*, l'assentiment de cette classe de l'Institut.

Reconstituer le crédit foncier sur de nouvelles bases, le faire participer aux avantages du crédit public, et le relever ainsi de l'état d'infériorité où il se trouve placé vis-à-vis du crédit commercial et du crédit public ; mettre partout les capitaux en présence des besoins, leur procurer un placement commode et solide : tel est le but que se sont proposé les associations territoriales de Prusse et de Pologne, et qu'elles ont complétement atteint.

Pour faire entrer la France dans cette voie, il ne suffit pas de réformer la loi hypothécaire ; le prêt sur immeubles est affecté, dans son essence, d'inconvénients qui empêcheront toujours les capitaux de se diriger résolument de ce côté, à moins qu'une ingénieuse combinaison ne modifie la forme et la nature de ce placement. Quelques mots suffiront pour le faire comprendre. Le capitaliste, avant de consentir un prêt, recherche deux choses : la sûreté du capital et des intérêts, et la plus grande facilité possible de rentrer dans ses fonds en cas de besoin. La première de ces conditions est remplie par le propriétaire foncier, détenteur d'un héritage dont les revenus sont assurés ; il suffit pour cela d'organiser un bon régime hypothécaire. Mais, en ce qui concerne la deuxième condition, les intérêts du propriétaire sont directement opposés à ceux du capitaliste. En effet, tandis que l'*exigibilité* de la créance est pour le capitaliste une condition essentielle sans laquelle il cesse, à vrai dire, d'être le maître de son capital, pour le propriétaire, la nécessité de rembourser au gré du créancier n'est pas seulement un embarras, elle est en contradiction flagrante avec la nature même de la propriété foncière. Un capital dépensé pour améliorer un fonds ou pour

l'acquérir n'existe plus comme capital *circulant*, et ne rentre plus sous cette forme dans les mains qui l'ont employé. A l'aide de circonstances favorables et de l'économie, le débiteur pourra compenser la charge de l'emprunt par l'accroissement du revenu ; mais dans aucun cas il ne saurait, à point nommé, retirer du sol le capital employé pour le restituer au prêteur. Toute demande de remboursement intégral le met donc dans une position difficile, à laquelle il ne peut échapper qu'à la condition de n'avoir à fournir sur les revenus du fonds que les intérêts annuels et une certaine somme pour l'extinction successive de la dette.

L'industrie agricole absorbe irrévocablement les capitaux qu'on y engage ; ce n'est qu'au moyen d'un revenu lent et peu considérable, mais régulier et pour ainsi dire éternel, qu'elle fait successivement rentrer dans les avances. Aussi, imposez au propriétaire la dure nécessité du remboursement de tout le montant de l'emprunt, à terme fixe et rapproché, et il aura raison de renoncer à toute tentative d'amélioration, car ces entreprises nécessitent un crédit à long terme et des facilités pour le payement.

Les améliorations qu'on introduit dans la culture, les landes qu'on défriche, les marais qu'on dessèche, les bois qu'on plante, les prairies qu'on arrose, s'adjoignent pour ainsi dire les capitaux employés à aider l'activité naturelle du sol. Ici on ne rencontre point cette rapide transformation du fonds de roulement, qui donne tant de vivacité aux opérations commerciales ; les bénéfices, plus assurés et plus constants que ceux des entreprises industrielles, ne s'élèvent que rarement au taux de ces derniers ; aussi l'intérêt que le commerce pourra payer sans peine écrasera la propriété foncière ; aussi le remboursement du capital, facile au marchand, au manufacturier, n'est-il que trop souvent une cause de ruine pour le propriétaire.

Mais supposez celui-ci placé dans les mêmes conditions de crédit que l'Etat ; qu'il emprunte pour de longues années, à bas prix, et ne se libère que par fractions successives, au moyen d'un amortissement modéré ; alors les capitaux qui affluent à

la Bourse iront féconder le sol et feront décroître rapidement le taux de l'intérêt.

Est-ce donc une utopie que de prétendre faire marcher le crédit foncier de pair avec le crédit public ? Loin de là, on comprend difficilement la supériorité de celui-ci. Le sol ne présente-t-il point le gage le plus assuré ? et la régularité même qui préside aux résultats ordinaires de l'exploitation ne fournit-elle pas la certitude d'un service régulier des intérêts ? La garantie morale de l'Etat ne saurait l'emporter sur la garantie matérielle de l'immeuble ; et, quant à un remboursement prochain et intégral, le Trésor ne s'y oblige jamais. Le crédit public n'est basé que sur la sécurité que donne le payement exact des arrérages de la rente, et sur la facilité de circulation d'un titre connu de tous, dont chacun est à même, à la simple inspection, d'apprécier la valeur intrinsèque.

Le crédit foncier est-il condamné à renoncer à la rapidité dans les transactions, à la commodité dans les recouvrements? Doit-il demeurer toujours une machine lourde et pesante comme le sol lui-même ? Nous espérons démontrer le contraire ; une combinaison aussi simple que rationnelle suffit pour rendre l'engagement des propriétaires d'immeubles aussi sûr, aussi puissant que l'engagement de l'Etat. Payement exact des intérêts, solidité de placement, facilité des transferts, fractionnement volontaire des capitaux, tous ces avantages se rencontrent dans un *grand-livre de la propriété foncière* ouvert à l'instar du *grand-livre du crédit public*.

Les tentatives faites jusqu'ici, en France, pour venir en aide aux propriétaires fonciers, prédisposent mal les esprits pour le projet que nous poursuivons. La Banque territoriale, la Caisse hypothécaire ont échoué, et la terreur superstitieuse qu'excite généralement le seul nom de la loi de messidor an III, forme un précédent fâcheux : c'est que ces divers essais ont faussé, par une application incomplète et erronée, le principe de la mobilisation du crédit foncier ; c'est que la loi de messidor, surtout, a voulu battre monnaie avec les immeubles, au lieu de créer

une *rente consolidée* de la propriété territoriale, d'ouvrir à celle-ci, comme nous essayerons de le faire, un grand-livre entièrement analogue au grand-livre de la dette publique.

Dans ces derniers temps, on a vainement tenté de pallier, de tourner en quelque sorte les vices de la loi, en essayant de donner aux titres hypothécaires une forme qui permette de les faire circuler par voie d'endossement. C'est là un expédient tout à fait insuffisant : l'endossement ne sert, pour ainsi dire, que de véhicule à un effet dont la valeur intrinsèque doit être connue de tous, acceptée par tous. Si, au contraire, le titre hypothécaire conserve son caractère individuel ; s'il nécessite, pour être apprécié, des vérifications nombreuses, on aura beau le lancer dans la circulation, il demeurera inerte, immobile. Dans la lettre de change, chaque signature d'endosseur ajoute une garantie nouvelle aux garanties précédentes : *vires acquirit eundo*. Il en est autrement du titre hypothécaire ; car, lorsqu'il s'agit de cette sorte de placement, c'est la *solvabilité* seule de l'immeuble que l'on considère, et non la solvabilité personnelle des débiteurs ; et, d'ailleurs, l'on ne pourrait pas déclarer les endosseurs d'un titre hypothécaire garants solidaires du payement, comme les endosseurs d'un effet de commerce.

Pour que les titres hypothécaires circulent comme les inscriptions de rente, pour qu'ils aient un cours public, il faut généraliser la garantie qu'ils offrent, il faut les rendre identiques, égaux en valeur les uns aux autres, et, par conséquent, les ramener sous le niveau d'une émission commune : alors leur caractère intrinsèque sera modifié, et non-seulement ils prendront place dans la circulation comme valeurs endossables, sans garantie, mais encore comme titres *au porteur*.

La lenteur des procédés de l'exploitation agricole exige qu'on traite le crédit foncier avec de grands ménagements. Comment concilier cette réserve avec la facilité de réalisation des titres d'emprunt ? Comment procurer un placement prompt, commode, aux sommes de toute valeur, ainsi que cela se pratique pour les rentes sur l'Etat ? Ce dernier avantage est immense, car le frac-

tionnement des obligations fait toujours concorder la demande avec l'offre ; le prêteur n'a point à redouter de voir dormir son capital faute de remplir toute l'étendue de l'emprunt recherché, ou bien d'être forcé de l'éparpiller sur des débiteurs divers, et de se charger de plusieurs titres de créances, donnant lieu chacun à un recouvrement distinct des intérêts et du principal.

En outre, et surtout, la solvabilité notoire de l'Etat, la connaissance exacte et universelle de sa situation, épargnent au créancier toute nécessité de recourir aux renseignements si nombreux et si difficiles à obtenir quand il s'agit d'opérer un placement sur hypothèque.

Ces causes réunies expliquent parfaitement pourquoi, même avec une loi hypothécaire notablement améliorée, le sol devrait servir un intérêt plus élevé que le Trésor public, si la forme de l'emprunt sur immeubles ne subissait aucune modification.

Pour effacer cette différence, pour donner au crédit privé la puissance d'action du crédit public, on a eu recours, en Allemagne et en Pologne, à une association volontaire des propriétaires fonciers ; on a substitué la solidarité consentie entre les intéressés à la solidarité nécessaire qui dérive des obligations des citoyens envers l'Etat. Il se crée, au moyen de l'association territoriale, un centre auquel tout converge ; les créanciers n'ont affaire qu'à la direction, qui seule perçoit les intérêts servis par les associés, et les paye aux porteurs des obligations foncières. Toute individualité des emprunteurs disparaît ainsi et s'efface dans l'ensemble de l'institution. Un signe unique représente le titre de l'emprunt ; la valeur intrinsèque de ce titre n'a besoin d'aucune justification particulière : il porte avec lui sa garantie. Dès lors, créé à l'image d'un titre de rente sur l'Etat, il en partage toutes les qualités ; il circule avec la même facilité, car il possède la même authenticité de valeur.

La direction centrale représente tous les associés ; elle prend des mesures efficaces pour garantir les avances qu'elle leur consent et la rentrée régulière des intérêts. Grâce à cet intermé-

diaire, une *moyenne* de solvabilité et de sécurité s'établit pour l'association, et règle le cours des titres d'emprunts.

Le service rendu par l'association est gratuit, en ce sens que les associés ne sont tenus qu'à rembourser les simples frais d'administration; de cette manière, une spéculation intéressée ne vient point augmenter le taux naturel de l'intérêt par le prélèvement d'une prime. Pourvu que la loi permette aux admistrateurs de bien apprécier la garantie offerte par les propriétaires, et que l'ordre et la régularité règnent dans l'exécution, le crédit de l'entreprise ne peut que s'élever fort haut ; car à la sécurité du gage immobilier viennent se joindre tous les avantages qui donnent tant de prix aux emprunts publics.

La puissance d'action du gouvernement, la certitude que les recouvrements seront faits avec une grande exactitude et les intérêts servis de même, voilà ce qui inspire une grande confiance aux porteurs de la rente. En outre, leur titre de créance témoigne par lui-même de sa valeur intrinsèque, présente la plus grande commodité pour les mutations, et permet à chaque instant, au premier besoin manifesté, de réaliser le capital.

L'Etat est le représentant des contribuables; quand il contracte un emprunt, la nation entière s'oblige à faire honneur à l'engagement. Le prêteur ne connaît que la personne morale avec laquelle il traite, que l'autorité; celle-ci est nominalement son unique débiteur; mais, en réalité, c'est l'étendue des ressources des contribuables qui détermine la quotité de la somme qu'il se décidera à avancer. Le gouvernement ne fait que jouer le rôle d'intermédiaire ; il perçoit sous forme d'impôts des valeurs qui s'écoulent de ses mains converties en arrérages.

Cette belle création du génie financier n'est pas forcément restreinte aux opérations des empires ; on l'a déjà appliquée, avec succès, aux emprunts contractés par les départements, les villes, les communes. Une ingénieuse combinaison a permis aux propriétaires fonciers de se mettre sur la même ligne.

Rien de plus simple que le mouvement de cette machine fi-

nancière ; les propriétaires fonciers se réunissent et s'obligent, en conséquence d'un emprunt contracté par chacun d'eux, dans une proportion déterminée avec la valeur des immeubles possédés, à verser les intérêts dans une caisse commune, sous la direction de membres choisis à cet effet. Si l'autorité intermédiaire ainsi constituée est munie de pouvoirs suffisants pour assurer la rentrée exacte, et, par conséquent, le service régulier des intérêts, la sécurité des prêteurs devient entière. La négociation d'un titre uniforme, délivré par l'association, ne présente plus aucune difficulté.

Que cette association embrasse dans son réseau la commune, le canton, le département, enfin le pays tout entier, et l'on verra se reproduire avec exactitude tous les éléments qui élèvent à un haut degré de prospérité le crédit public.

L'association territoriale, en la prenant dans sa plus large expression, constitue, comme l'Etat, une personne morale, munie de pouvoirs et de ressources nécessaires pour remplir avec exactitude tous ses engagements. Les propriétaires fonciers, ses contribuables, ne sont tenus que vis-à-vis d'elle, et les capitalistes ont aussi l'association pour unique débiteur.

Chaque domaine reçoit, jusqu'à concurrence d'une certaine portion de sa valeur libre de toute charge, des obligations hypothécaires émises par la société, pareilles aux titres de rentes sur l'Etat, et dont la société sert les intérêts. Tout l'office de celle-ci consiste à épargner au capitaliste le contact immédiat avec l'immeuble affecté à la créance, à généraliser le gage et le titre d'emprunt. Elle résume en elle, et réunit en un seul faisceau toutes les valeurs territoriales. N'ayant et ne pouvant avoir en vue aucune spéculation, aucun gain, elle se borne à servir de caisse centrale, à recueillir d'un côté les intérêts qu'elle déverse de l'autre. Les propriétaires ne payent en sus qu'une très-faible prime, destinée à couvrir les dépenses administratives. Réunis, en quelque sorte, en corps d'état, ils impriment à leurs obligations le sceau d'un crédit puissant, et les marquent au coin d'une valeur notoire. Le grand-livre de la dette foncière se forme donc

et fonctionne exactement comme le grand-livre de la dette publique.

La plupart des associations de crédit territorial stipulent que le porteur d'une lettre de gage ne pourra exiger le remboursement ; en même temps elles astreignent le débiteur à payer, outre les intérêts des lettres de gage et sa quote-part pour les frais d'administration, une certaine somme destinée à l'amortissement. A cette fin, le revenu de ces sommes complémentaires, réuni entre les mains de la société et croissant d'après la proportion des intérêts composés, est employé au rachat successif des lettres de gage, de telle sorte que, selon l'élévation plus ou moins grande du taux de l'intérêt et du complément destiné à l'amortissement, le capital lui-même est amorti avec plus ou moins de rapidité, et par suite la somme des dettes de la masse des propriétaires faisant partie de l'association est de plus en plus diminuée.

L'association de crédit du grand-duché de Posen fut dès l'origine établie sur cette base ; depuis lors beaucoup d'autres associations territoriales de la Prusse l'adoptèrent également et modifièrent dans ce sens leurs statuts.

Il existe donc deux espèces d'associations territoriales de crédit : celles où l'extinction de la dette n'est que facultative, et celles où la créance doit se trouver forcément éteinte au bout d'un certain laps de temps. Dans ces dernières, le débiteur ajoute à chaque payement d'intérêts une certaine somme qui, s'accumulant sans cesse et produisant elle-même des intérêts, finit par le libérer sans gêne et sans efforts.

La question de l'amortissement est une de celles qui ont été le plus vivement débattues. A l'enthousiasme primitif pour ses prétendues merveilles a succédé la défiance, et même la réprobation : des économistes célèbres le taxent de déception ruineuse, et l'Angleterre l'a déjà supprimé, en se réservant d'employer l'excédant seul du revenu à l'extinction de la dette publique.

Mais si l'amortissement est condamné comme un rouage oné-

reux et funeste pour l'administration des intérêts publics, il n'est pas à dire qu'on doive le bannir de l'administration des intérêts privés.

La durée limitée de la vie humaine, le déplacement rapide des fortunes, commandent à chacun de poser des bornes à ses entreprises, de dégrever son avenir ; l'habileté industrielle ne se transmet pas par héritage, et l'on doit tendre à libérer ses successeurs des charges qui pourraient leur devenir par trop onéreuses.

L'Etat, qui marche toujours jeune vers un avenir sans bornes, n'éprouve pas les mêmes nécessités. La richesse peut se déplacer entre ses membres, sans que la masse des biens en éprouve aucune altération ; l'Etat est le centre vers lequel tous les intérêts viennent converger, et tant que la fortune publique ne décroît point, la solvabilité et par conséquent le crédit du pays restent les mêmes, quelque variation qu'éprouvent ses éléments. Quand il est question d'amortissement, l'Etat doit se demander s'il ne prélève point entre les mains des contribuables des capitaux utilement employés, produisant un intérêt plus élevé que la dette publique, et ce uniquement pour éteindre cette dette, soi-disant à leur bénéfice.

En effet, ce qui profite à chaque contribuable profite à la richesse nationale et vient refluer dans le réservoir commun.

Tout s'individualise, au contraire, dans la propriété privée ; l'immeuble grevé, par exemple, ne profitera pas toujours des avantages que procure l'emprunt auquel il a servi de garantie. Aussi il pourra être indifférent à l'Etat d'éteindre ou non sa dette ; le pays pourra même trouver plus d'avantage à la laisser subsister, et son crédit n'en éprouvera aucune atteinte : mais il importera toujours à la propriété privée de se voir libérée dans un certain espace de temps. L'appel fait au crédit territorial ne doit pas en dessécher la source, et cela aurait lieu, si la dette devait éternellement grever le bien-fonds.

D'ailleurs, dirigé par des administrateurs expérimentés, entouré de conseils et soumis à un incessant contrôle, l'intérêt pu-

blic se suffit à lui-même pour se frayer la meilleure voie : l'intérêt privé a besoin qu'on la lui ouvre. Il est dans notre nature des instincts d'ordre et d'économie qui n'ont besoin que d'appui et de bonne direction, que d'encouragement et de but déterminé, pour prendre un développement rapide et fructueux.

Les Caisses d'épargne ont ouvert une voie d'amélioration pour les classes pauvres et laborieuses. Celles-ci n'ont pas tardé à comprendre qu'une légère somme, mise en réserve de distance à distance, peut leur créer des ressources précieuses pour l'avenir.

Les compagnies d'assurances sur la vie, celles de prévoyance et autres, travaillent à infiltrer le même esprit d'ordre et de suite dans les classes plus aisées ; un amortissement modéré, appliqué aux emprunts des particuliers, serait-il autre chose qu'une caisse d'épargne de la propriété, caisse organisée sur une large échelle, et dont l'influence salutaire s'étendrait également sur la moralité et sur le bien-être de la nation ?

Un tel système est plus qu'utile, il est indispensable pour la propriété foncière. Nous l'avons déjà dit, si elle assure un revenu constant, elle ne le dispense, à des époques reculées, que par faibles fractions, eu égard au capital engagé. Aussi, pour qu'elle puisse se suffire à elle-même, pour qu'elle puisse s'affranchir, par ses propres forces, des charges qui la grèvent, il faut qu'on échelonne sa libération dans la mesure des bénéfices qu'elle procure ; elle parviendra ainsi sans un grand effort, sans que rien la trouble dans sa marche lente et régulière, à faire face à ses engagements.

L'amortissement, en permettant le remboursement des obligations au pair, par voie de tirage au sort, assure aussi un autre avantage, la fixité des cours ; il empêche les brusques revirements du jeu et l'influence des agioteurs. Les cours oscilleront nécessairement autour du pair, terme fixe qui leur servira d'étalon ; les propriétaires sauront ainsi toujours d'avance à quoi ils s'engagent, et ne se verront pas forcés à un grand sacrifice de capital pour opérer la libération de l'immeuble.

L'élévation du cours de la rente est un avantage pour l'Etat, qui peut se dispenser de la racheter ; s'il est forcé de recourir à de nouveaux emprunts, il les obtiendra, par là même, à des conditions plus favorables. Mais les propriétaires fonciers, qui ont besoin de se libérer dans une certaine période de temps, doivent être certains que les sacrifices qu'ils seront obligés de faire pour éteindre la créance ne dépasseront pas, dans une proportion démesurée, le capital que l'emprunt leur a procuré.

L'amortissement fait fructifier les économies obligées des propriétaires. Comme ils se libèrent par fractions, chaque payement partiel portant intérêt à leur profit, l'accumulation de ce bénéfice accessoire diminue d'autant le capital de la créance. Plus l'époque du remboursement intégral est éloignée, et plus faible est la somme totale payée par eux pour solder l'emprunt.

Ainsi, en Pologne, en ajoutant 2 pour 100 aux 4 pour 100 d'intérêt annuel, on amortit la dette au bout de vingt-huit ans, et l'on ne débourse que 56 florins pour un capital de 100 florins.

Une banque territoriale a été créée en Belgique : une annuité de 1 fr. 78 cent. y éteint la dette de 100 fr. en trente ans, c'est-à-dire moyennant 53 fr. 40 cent.

Dans le grand-duché de Posen, 1 pour 100 de différence entre les intérêts servis sur le pied de 4 pour 100, et ceux perçus par la société territoriale sur le pied de 5 pour 100, opère la libération en quarante-un ans, c'est-à-dire avec 41 pour 100.

Enfin, si l'on n'imposait qu'à 1/2 pour 100 en sus les débiteurs qui payent 4 pour 100 d'intérêt, leur dette serait amortie en cinquante-six ans, c'est-à-dire moyennant 28 pour 100.

Ces motifs réunis nous font préférer les sociétés territoriales qui admettent le jeu d'un amortissement modéré, à celles qui l'excluent.

Cette amélioration n'est pas la seule qu'ait rencontrée en Pologne le système prussien. On y a pris pour base fixe de l'évaluation du crédit ouvert à chaque domaine, le chiffre de l'impôt foncier. De là, il n'y avait plus qu'un pas à faire pour assimiler

le prêt à une augmentation d'impôt, et cette idée se trouve appliquée en Pologne depuis vingt-cinq ans.

L'organisation unitaire de la France, cette puissante centralisation qui est le cachet de nos institutions administratives, enfin le recouvrement proportionnel et régulier de l'impôt basé sur le cadastre, nous avaient conduit à imprimer une forme nouvelle, plus simple et plus large à la fois, à l'institution du crédit territorial.

Au lieu de s'en reposer sur l'agglomération spontanée des propriétaires fonciers pour créer le centre nécessaire de l'association territoriale, le gouvernement pourrait lui-même servir de centre à cette utile entreprise ; la machine administrative est prête, la perception des intérêts de l'emprunt hypothécaire est facile ; il ne s'agirait que de les ajouter à l'impôt foncier.

L'impôt foncier pourrait être pris pour base de l'évaluation du crédit ouvert. Il ne présente pas le huitième du revenu net de la propriété territoriale. On pourrait donc, sans aucun danger, fixer le crédit alloué aux propriétaires, sur le grand-livre du crédit foncier ouvert à cet effet, au quadruple de l'impôt, capitalisé sur le pied de 4 pour 100. Ce seraient environ 600 millions d'intérêts à servir annuellement sur un capital de 16 milliards. Bien entendu que cette avance ne serait faite que sur des propriétés entièrement libres, ou moyennant le consentement des créanciers antérieurs qui céderaient leur rang de priorité. L'énorme réduction du taux de l'intérêt apporterait un grand allégement au propriétaire, dont la moitié du revenu se trouverait seule affectée par le nouvel impôt, volontairement consenti.

L'Etat lui remettrait, en échange de son engagement, des obligations foncières rapportant 3 fr. 65 c. pour 100 d'intérêt ; le payement des obligations se ferait tous les six mois au Trésor, ainsi que cela se pratique pour la dette inscrite. L'Etat, assuré du recouvrement de l'impôt additionnel, ne risquerait rien en prêtant son ministère à cette vaste organisation financière ; il économiserait, au profit de la propriété foncière, les sommes

considérables qu'elle serait, sans cela, obligée de dépenser pour monter un personnel spécial.

Dans le cas où l'on s'en tiendrait aux *associations de crédit territorial*, celles-ci, appuyées par l'Etat, pourraient tirer parti de l'organisation du mécanisme de *perception* qui fonctionne au profit du Trésor.

Les créateurs d'une prétendue mobilisation du sol sont partis de cette fausse donnée que le numéraire manque en France, que nos moyens d'échange sont insuffisants, et qu'il faut battre monnaie courante au moyen de véritables assignats, revêtus d'une forme meilleure.

Ce n'est pas le numéraire, l'agent de la circulation, qui manque chez nous ; il est seulement mal réparti, mal distribué . le défaut d'institutions de crédit convenablement organisées empêche la demande de se rencontrer avec l'offre ; il y a en même temps engorgement et insuffisance des moyens d'échange. On ferait vainement appel à la mobilisation du crédit foncier dans le but de combattre cette mauvaise organisation du crédit industriel et commercial. Un vaste système de banquesd e circulation, fondées sur les points principaux du territoire et reliées à un centre commun, à une banque-mère, peut seul y porter remède.

On pourra établir, à côté des institutions de crédit foncier, des *banques agricoles,* consacrées à vivifier les diverses industries accessoires de l'exploitation du sol, et surtout l'élève du bétail. Il existe en Allemagne, et spécialement en Wurtemberg, en Bavière et dans le grand-duché de Bade, des embryons d'institutions analogues, sous le nom de *caisses de prêt pour l'élève du bétail.* Celles-ci avancent les fonds nécessaires pour l'achat des bestiaux. Mais il ne faut jamais perdre de vue une condition essentielle ; les *banques agricoles* ne devront pas avancer les fonds destinés à s'immobiliser dans la propriété, mais seulement les fonds de roulement destinés à se renouveler fréquemment. Elles répondent au besoin par lequel l'industrie agricole se confond avec les autres industries et participe de leur caractère et de leur mouvement, tandis que toute *banque foncière* proprement

dite, établie pour l'émission d'une nouvelle espèce de billets de change, ne saurait subsister, car elle ne doit ni ne peut entretenir de fonds de roulement, de capital de réserve.

La propriété immobilière a besoin, comme l'Etat, d'un crédit à long terme; il faut pour elle, comme pour lui, des *consolidés* et non des billets de banque. Ce sont de véritables *consolidés*, des titres de placement stable, que produirait la création du grand-livre de la dette foncière.

Les *obligations foncières*, telles que nous les concevons, ne diffèrent que par des avantages des contrats hypothécaires actuels, devenues transmissibles de main en main, divisibles à volonté, et douées d'une authenticité de valeur qui rendrait leur réalisation facile.

L'*association de crédit territorial* [1] vient simplement s'interposer entre les créanciers et les débiteurs; elle émet des obligations foncières en rapport avec une certaine portion de la valeur des biens grevés, et perçoit les intérêts comme l'Etat perçoit l'impôt; elle les paye comme il sert les arrérages de la rente; la sécurité des prêteurs est donc entière, et la négociation des obligations foncières aussi simple que celle des inscriptions de rente.

L'impôt foncier a été pris par nous pour étalon de la valeur des propriétés territoriales et de leur capacité à supporter des charges hypothécaires. Nulle part il ne dépasse *en principal* le huitième du revenu net; en accordant la faculté d'emprunter jusqu'au quadruple de la valeur de l'impôt capitalisé sur le pied de 4 pour 100, nous pensons avoir concilié ce que commande la prudence, avec l'économie qui résulte de l'inutilité de toute expertise. Celle-ci aura lieu, cependant, si le propriétaire veut obtenir un crédit plus large, sans que néanmoins ce dernier puisse dépasser jamais la moitié de la valeur de l'immeuble.

Une règle invariable, ou un examen scrupuleux de la valeur du bien-fonds, préside aux engagements que contractent les propriétaires, et les obligations sévères auxquelles ils se sou-

[1] Ou l'État.

mettent garantissent la régularité de leur libération. Tout l'office de l'association consiste[1] à épargner le contact immédiat du capitaliste avec l'immeuble affecté à la garantie de la créance, et à marquer à un coin uniforme les titres d'emprunts, revêtus ainsi d'une valeur commune et notoire. *L'association* ne spécule pas, elle ne peut ni gagner ni perdre ; elle recueille d'un côté les intérêts qu'elle sert de l'autre, et, nous le répétons encore, le grand-livre de la dette foncière fonctionne exactement comme le grand-livre de la dette publique.

Le projet dont nous venons de reproduire les traits principaux, ne poursuit point la pensée de la *mobilisation du sol*. Rendre le commerce des immeubles aussi facile, aussi commode et aussi sûr que le passage de main en main des choses mobilières, est chose impossible, et, quand ce serait possible, cela ne serait pas utile, a dit avec raison M. Rossi. La propriété foncière a ses caractères particuliers dont on ne peut faire abstraction ; elle n'aura jamais ni les qualités légales, ni les qualités économiques de la propriété mobilière. La terre est un instrument de travail *sui generis ;* le capital s'y incorpore, mais elle ne saurait elle-même se transformer véritablement en capital.

Ce qu'il faut obtenir pour elle, c'est qu'à l'aide du gage qu'elle présente, elle puisse trouver des capitaux à bon marché, à des conditions qui permettent de les employer utilement à l'amélioration du sol.

Ces conditions, nous les rencontrons dans un vaste système d'association, de centralisation sous la surveillance de l'Etat. Notre centralisation administrative, appliquée à la perception de l'impôt, permet de donner un cachet particulier de force et de grandeur à l'institution *des associations de crédit* acclimatée en France.

Il me reste à expliquer la première partie de mon projet, qui s'occupe d'un moyen transitoire, commandé par la situation du pays.

[1] Ou de l'État.

L'organisation complète du crédit territorial exige la réforme du titre du Code civil consacré aux priviléges et hypothèques, et cette réforme a besoin d'être mûrie. En attendant, la faculté de la *purge*, offerte aux *associations de crédit territorial*, permet de surmonter les difficultés et les périls de la loi actuelle.

Mais la formation des *associations* demandera du temps, et il faut fournir à la propriété territoriale des moyens de crédit qui lui permettent de traverser la crise financière, et d'entreprendre les travaux d'amélioration destinés à féconder notre territoire. Ces moyens, une combinaison bien simple les fournira. Il s'agirait de créer, au profit des propriétaires, une ressource certaine au moyen de la capitalisation d'un impôt volontaire, qu'ils s'engageraient à verser en même temps que le principal de l'impôt foncier, comme ils versent les centimes additionnels.

Cette capitalisation du *doublement* volontaire du *principal* de l'impôt foncier, permettrait aux propriétaires d'entreprendre immédiatement les travaux d'irrigation et de desséchement qui doubleraient peut-être la richesse agricole de la France.

Sans doute, il faudrait déroger à la rigueur de la loi civile, en établissant, au profit des *obligations hypothécaires* qui représenteraient le principal de l'impôt foncier ainsi capitalisé, une *priorité de gage*. Mais ce qui a lieu pour l'impôt extraordinaire de 45 centimes ne crée-t-il point une situation analogue? La différence n'est que dans une circonstance toute à l'avantage des créanciers inscrits, puisque l'impôt grève leur gage sans compensation aucune, tandis que l'émission de cette portion des obligations hypothécaires tournerait à l'amélioration du gage lui-même, ou permettrait de solder régulièrement les intérêts des créances antérieurement contractées.

Telle est l'économie de la double proposition que j'ai soumise à l'Assemblée nationale. Elle se divise en deux parties distinctes : les sept derniers articles organisent une émission *d'obligations hypothécaires*, qui peut avoir lieu immédiatement ; les autres s'occupent de l'organisation définitive du crédit foncier.

Je me borne à ces rapides indications, car cette proposition est assez simple pour qu'on en comprenne facilement le mécanisme. J'ajoute que l'essence de ce projet ne se trouverait nullement atteinte, si, au lieu de faire fonctionner les *associations* comme intermédiaires entre les emprunteurs et les prêteurs sur hypothèques, on appelait l'Etat à remplir cet office. Il n'y aurait alors qu'à introduire dans le texte du projet une simple modification de rédaction.

J'ai ajouté une exception commandée par les circonstances. Les créanciers auxquels le remboursement aura été offert en lettres de gage devront, s'ils refusent ce mode de payement, accorder, d'ici au 1er janvier 1850, un *sursis* d'un an à leurs débiteurs. La nécessité de prévenir des expropriations nombreuses et l'équité nous paraissent également conseiller l'adoption de cette mesure, qui écartera le danger le plus sérieux dont la propriété ait été menacée en France.

Voici la formule de la proposition que j'ai faite à l'Assemblée nationale, et qui est soumise à l'examen du Comité d'agriculture :

PREMIÈRE PARTIE. — *Organisation du crédit foncier*.

Article premier. — L'association des propriétaires d'immeubles, dans la forme, et sous les conditions prescrites par le présent décret, constitue l'*Association territoriale de crédit*.

Art. 2. Elle a pour but de procurer aux propriétaires un crédit en *lettres de gage*, jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de leurs propriétés.

Art. 3. Cette valeur sera calculée en prenant pour base le principal de l'impôt foncier, et en admettant que celui-ci représente le *huitième* du revenu. Chaque propriétaire d'immeubles non grevés d'hypothèques, ou qui aura, par suite *de la purge*, obtenu le consentement des créanciers inscrits en ordre utile, pourra demander à l'*association du crédit territorial* la délivrance d'une quotité de *lettres de gage* équivalant au quadruple du principal de l'impôt foncier payé par lui, en calculant le capital sur le pied de 4 pour 100 (c'est-à-dire équivalant à cent fois l'impôt foncier).

Le propriétaire aura le droit de demander une expertise pour déterminer la valeur de l'immeuble, s'il pense avoir droit à un crédit plus étendu que celui déterminé par le calcul ci-dessus indiqué, sans que ce crédit puisse dépasser la moitié de la valeur de la propriété.

Art. 4. Tout membre de l'*association de crédit territorial* s'engage à verser chaque année, en deux termes égaux, *cinq pour cent* du capital nominal des *lettres de gage* qui lui ont été remises; moyennant quoi, il sera complétement libéré en quarante-deux années.

Art. 5. Les *lettres de gage* seront de 100 fr., 200 fr., 500 fr., 1,000 fr., 5,000 fr. et 10,000 fr. Elles porteront un intérêt annuel de 3 fr. 65 centimes pour cent francs (un centime par jour); cet intérêt sera payé par semestre.

Art. 6. Un pour 100 sera consacré à l'amortissement du capital; dix centimes seront versés au Trésor pour lui tenir lieu des droits perçus sur les emprunts et inscriptions hypothécaires; enfin vingt-cinq centimes seront employés en frais de recouvrement et d'administration.

Art. 7. Il sera fait, tous les six mois, un tirage entre les *lettres de gage* émises, et celles désignées par le sort seront immédiatement remboursées au pair, jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Le fonds d'amortissement s'accroîtra tous les six mois des intérêts servis pour les obligations éteintes.

Art. 8. A toute époque, le débiteur grevé pourra s'affranchir de la totalité ou de partie de la dette foncière non encore amortie, en versant *à l'association de crédit territorial* une quotité égale de *lettres de gage* qui seront immédiatement annulées.

Art. 9. Les *lettres de gage* ne peuvent être hypothéquées que sur la *première moitié* de la valeur de chaque propriété. S'il existe d'autres charges inscrites, les *lettres de gage* ne seront délivrées que proportionnellement à la portion libre de cette première moitié de la valeur de l'immeuble.

Art. 10. Aucuns priviléges ni hypothèques légales non inscrites ne peuvent primer les *lettres de gage*, dont l'intérêt accru de l'amortissement et des frais (5 pour 100) sera exigible sous les mêmes conditions de recouvrement que l'impôt.

Art. 11. *L'association de crédit territorial* procédera à la *purge partielle* des immeubles dont les propriétaires déclareront vouloir obtenir un crédit en *lettres de gage*.

A cet effet, elle provoquera, selon les formalités prescrites, en cas de vente, par le Code civil, l'inscription des priviléges et hypothèques légales, et elle offrira le remboursement en *lettres de gage*, de toutes les créances, jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble.

Art. 12. Les créanciers qui refuseront ce remboursement devront accorder aux propriétaires, au cas où l'obligation viendrait à échéance d'ici au 1er janvier 1850, un *sursis* d'un an, sous la condition du payement régulier des intérêts stipulés.

Faute de l'acquittement des intérêts, le principal de la créance deviendrait exigible.

Art. 13. Au cas où les créances inscrites, dont les titulaires refuseraient le remboursement en *lettres de gage*, ne s'élèveraient pas à la moitié de la valeur de l'immeuble, le propriétaire pourra obtenir la délivrance de *lettres de gage* pour une quotité équivalant à la différence.

Art. 14. Tout créancier inscrit sur la première moitié de la valeur de l'immeuble a le droit d'exiger que le propriétaire entre dans *l'association territoriale de crédit* et le rembourse en *lettres de gage.*

Art. 15. Les inscriptions hypothécaires prises par *l'association de crédit territorial* sont dispensées de tous droits fiscaux autres que les 10 centimes par 100 francs, annuellement versés au Trésor, sur le montant des *lettres de gage* délivrées.

Ces inscriptions seront dispensées, pendant quarante-deux années, du renouvellement prescrit par l'article 2154 du Code civil.

Art. 16. Toutes propriétés bâties, comprises dans les biens affectés à la garantie des *lettres de gage*, seront assurées contre l'incendie.

Art. 17. *L'association de crédit territorial* gérera ses intérêts par ses propres fonctionnaires, sous la surveillance d'un Conseil spécial composé :

De deux représentants du peuple nommés par l'Assemblée nationale ;

De deux magistrats nommés par la Cour des comptes ;

Et d'un membre du Conseil d'Etat.

Elle aura la faculté de faire opérer les recouvrements par les agents du Trésor public.

Art. 18. L'administration de l'association se composera :

1° De Comités départementaux qui siégeront dans chaque chef-lieu de département ;

2° D'un Comité *central* siégeant à Paris.

Art. 19. Les membres de l'association de crédit territorial, réunis

en assemblées générales, nommeront dans chaque département les membres du Comité local.

Les membres des Comités départementaux choisiront le Comité central.

Le président du Comité central et les présidents des Comités départementaux seront nommés par le président de la République.

Un règlement d'administration publique déterminera le mode des élections, le nombre des membres qui composeront les Comités, les indemnités auxquelles ceux-ci auront droit et auxquelles il ne leur sera pas permis de renoncer.

Art. 20. Les peines portées par l'art. 139 du Code pénal seront appliquées à ceux qui auront contrefait ou falsifié des *lettres de gage*, ou qui auront fait usage de *lettres de gage contrefaites ou falsifiées*, ou qui les auront introduites dans l'enceinte du *territoire français*.

DEUXIÈME PARTIE. — *Dispositions transitoires.*

Article premier. — Chaque propriétaire d'immeubles a la faculté de souscrire l'engagement de verser au Trésor des *centimes additionnels volontaires*, jusqu'à concurrence du *principal* de l'impôt foncier.

Ces *centimes additionnels* seront payés dans les mêmes formes que l'impôt et sous les mêmes rigueurs d'exécution ; ils jouiront de tous les droits de *priorité* acquis à l'impôt.

Art. 2. Pour chaque cinq francs ainsi souscrits, le Trésor public délivrera une obligation hypothécaire de *cent francs*, sous la condition d'emploi déterminé de cette somme par l'ayant droit.

Cet emploi aura lieu, soit en travaux d'amélioration agricole, soit en remboursement du principal, ou en payement d'intérêts des créances hypothécaires qui grèvent l'immeuble, dans l'ordre de leur inscription.

Art. 3. *Les obligations hypothécaires* jouiront, par chaque fraction de 100 fr., d'un intérêt de 3 fr. 65 c. par an (1 centime par jour), payable *au porteur* par semestre.

Art. 4. L'excédant versé par le propriétaire, jusqu'à concurrence de 5 pour 100 des obligations émises, sera employé ainsi qu'il suit :

1° 1 pour 100 sera consacré à l'amortissement ;

2° 35 centimes pour 100 seront retenus par le Trésor, pour tous frais d'administration et pour tenir lieu des droits perçus sur les emprunts et sur les inscriptions hypothécaires.

Art. 5. Il sera fait tous les six mois un tirage des obligations émises, et celles désignées par le sort seront immédiatement remboursées *au pair*, jusqu'à concurrence des sommes disponibles à cet effet.

Le fonds d'amortissement s'accroîtra tous les six mois des intérêts servis pour les obligations éteintes.

Le débiteur grevé sera complétement libéré vis-à-vis du Trésor, au bout de quarante-deux années.

Art. 6. A toute époque, le débiteur grevé pourra s'affranchir de la totalité ou de partie de la charge contractée vis-à-vis du Trésor, et non encore amortie, en restituant une quotité égale d'obligations hypothécaires qui seront immédiatement annulées.

Art. 7. Les *obligations hypothécaires* seront détachées du grand-livre de la dette foncière, ouvert au Trésor. Elles seront de 100 fr., 200 fr., 500 fr., 1,000 fr., 5,000 fr. et 10,000 fr.

APPENDICE.

Nous croyons utile de reproduire ici quelques observations que nous avons publiées dans le *Journal des Économistes* en 1844, sur la *Réforme hypothécaire*.

« La matière des hypothèques est sans contredit la plus importante de toutes celles qui doivent entrer dans la composition d'un Code civil ; elle intéresse la fortune mobilière et immobilière de tous les citoyens ; elle est celle à laquelle toutes les transactions se rattachent. Suivant la manière dont elle sera traitée, elle donnera la vie et le mouvement au crédit public et particulier, ou elle en sera le tombeau. »

Ces paroles, empruntées par Réal aux observations du tribunal d'appel de Rouen, sur le projet de Code civil, mesuraient exactement l'influence et la portée d'un bon régime hypothécaire, à une époque où le sol formait presque la totalité de la fortune publique, où aucun autre intérêt ne pouvait aspirer à balancer celui du crédit territorial.

Nous n'en sommes plus là aujourd'hui ; les quarante années qui se sont écoulées depuis la promulgation du Code Napoléon ont élevé, en face de la fortune immobilière, une puissance ri-

vale ; le commerce, l'industrie, le mouvement rapide des capitaux , le travail incessant de nos usines , de nos manufactures, où tous les éléments subissent l'empreinte du génie de l'homme , où l'eau, l'air et le feu se mettent à notre service comme des esclaves obéissants, ont enlevé à la propriété foncière cette domination qu'elle exerçait sans partage. Mais, pour ne plus être l'intérêt unique du pays sous le rapport du crédit, le placement des capitaux sur immeubles n'en demeure pas moins un intérêt prépondérant ; la richesse agricole est et restera toujours la base la plus sûre de la richesse générale. Tout ce qui peut exercer de l'influence sur le développement de notre production agricole, tout ce qui touche à sa prospérité, mérite donc la plus sérieuse attention.

Or, la propriété territoriale a besoin d'un crédit étendu , elle a besoin de l'obtenir à des conditions moins onéreuses que celles qu'on lui a fait subir jusqu'ici. Les temps ne sont plus où le cultivateur bornait ses travaux à aider l'activité naturelle du sol ; la terre est devenue une machine dont les capitaux sont les moteurs. Le génie de l'homme a vaincu la nature rebelle, il a modifié les conditions défavorables du sol, il a su rapprocher les éléments épars de la fertilité de la terre ; l'Angleterre , les Pays-Bas, l'Allemagne, une partie de l'Italie, nous montrent les riches résultats de ce travail intelligent.

La France ne saurait demeurer en arrière ; elle ne saurait accepter une infériorité de position, dont un meilleur emploi des forces qu'elle possède doit facilement l'affranchir ; elle attend avec une légitime impatience les institutions nouvelles qui lui permettront de profiter des richesses du sol et de l'activité des habitants.

Mettre les capitaux en présence des besoins et leur procurer un placement solide et commode, activer la circulation, vivifier toutes les sources de la production, faire baisser le prix des matières premières, en dotant le sol des instruments de travail qui lui manquent et en modérant le taux de l'intérêt, tel est le problème complexe dont la solution nous semble reposer, d'une

part, sur la création des *banques agricoles,* et d'un autre côté, sur une large organisation du crédit foncier, organisation qui ne peut naître qu'à la suite d'une réforme de notre législation hypothécaire, ou pour mieux dire, de l'ensemble des lois qui régissent chez nous les *droits réels.*

Nous distinguons dès l'abord deux institutions qui nous semblent devoir concourir au même but, par des moyens différents: les *banques agricoles,* destinées à fournir au cultivateur le capital roulant, qui, dans l'industrie agricole comme dans l'industrie manufacturière, se renouvelle à des intervalles rapprochés ; et le *crédit foncier* proprement dit, qui aide à la transformation du sol, et facilite les diverses transactions dont la propriété territoriale peut devenir l'objet.

Les *banques agricoles* reposeront, comme les autres banques, sur le *crédit personnel ;* le *crédit foncier* se fonde sur le *crédit réel,* sur celui qui est spécialement assis sur la valeur libre de la propriété immobilière, et non sur l'habileté et les qualités individuelles de l'homme chargé de l'exploitation rurale. Aussi, dans les questions que soulève l'organisation du crédit foncier, faut-il sans cesse matérialiser toutes les garanties, et ne s'attacher qu'à la *chose* possédée, indépendamment de la *personne* qui possède. Il faut envisager les divers fragments du territoire, dévolus au domaine privé, tombés dans l'attribution individuelle, comme autant d'êtres distincts, comme autant d'individus, dont les propriétaires ne sont que les représentants actifs.

De cette seule définition dérive, si l'on en suit bien les conséquences rigoureuses, tout un ensemble de règles qui constituent le système de la publicité des droits réels, et qui régissent le crédit territorial.

Notre système hypothécaire est loin de remplir les premières conditions que présuppose la garantie recherchée par les créanciers, quand, au lieu de la solvabilité personnelle de leur débiteur, ceux-ci désirent rencontrer un gage matériel, pénétrés qu'ils sont de l'adage : *plus est cautionis in re quam in persona.*

« L'hypothèque est définie par la loi, « un droit réel sur les

immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation. » *Un droit réel,* c'est-à-dire un droit inhérent, attaché à la chose, *comme la lèpre à la peau* (pour nous servir de l'expression énergique de nos anciens jurisconsultes), et la suivant en quelques mains qu'elle passe. Par cela même que l'hypothèque est un droit *réel*, elle établit une distinction, une séparation complète entre la terre et la personne qui la représente. Le crédit porte sur la chose et non sur le propriétaire. Par conséquent, pour que le capitaliste trouve la garantie qu'il recherche, il faut qu'il connaisse toujours exactement le lien qui unit la chose et la personne qui emprunte; il faut qu'il sache si et jusqu'à quel point l'emprunteur avait le droit de lui engager cette chose, ainsi que la valeur précise de l'objet sur lequel porte son gage. Or, notre législation des droits réels laisse subsister sur tous ces points une grande obscurité. Le premier danger consiste dans l'incertitude du titre même qui doit servir de base au droit du prêteur; car rien ne constate d'une façon certaine l'état de la propriété foncière et le transport des droits de propriété. L'immeuble peut être grevé de charges de toute nature, qui en diminuent considérablement la valeur, et, par suite, celle de la garantie que le prêteur doit trouver dans l'hypothèque : or, les moyens manquent pour s'assurer de l'existence ou de la non-existence de ces charges. Ce n'est pas tout, si le créancier doit voir dans l'hypothèque une garantie pour ses capitaux, il faut qu'il soit certain que son gage ne périra point par suite de droits accordés à d'autres et qu'il n'a pu connaître. Or, dans l'état actuel de notre législation, les mineurs et les femmes ont une hypothèque primant toutes les autres, sans que les créanciers aient aucun moyen de s'en garantir. De cette incertitude du gage des prêteurs, il résulte nécessairement que ceux qui consentent à courir ces risques ne le font qu'à la condition de trouver dans un revenu plus considérable une sorte d'indemnité. De là, une prime d'assurance qui vient s'ajouter, dans les prêts hypothécaires, au taux naturel de l'intérêt.

Qu'en résulte-t-il? C'est que le propriétaire ne possède pas un

crédit correspondant à l'importance de son avoir immobilier ; c'est que l'on ne peut ni acheter, ni prêter avec sécurité, sans accomplir des formalités longues et dispendieuses, sans s'entourer d'un luxe de précautions qui témoigne de l'imperfection de la loi générale.

Le titre des hypothèques, si on l'envisage du point de vue du crédit territorial, est tellement défectueux, il fait tellement disparate avec le magnifique ensemble du Code civil, que, dans les pays du Nord, où le régime hypothécaire protége efficacement le crédit de la propriété, des jurisconsultes éminents pensent que le législateur français a eu le dessein prémédité d'éloigner les capitaux des prêts sur immeubles, pour les diriger vers les spéculations commerciales.

Sans doute, cette supposition est inexacte ; mais ne suffit-elle pas pour nous mettre en garde contre un régime qui semble prendre à tâche de compromettre les intérêts des créanciers, et de rendre onéreux les emprunts qu'il n'empêche pas?

Ne nous étonnons donc point si depuis longtemps les efforts des jurisconsultes et des économistes sont dirigés vers une refonte plus ou moins complète du titre XVIII du livre III du Code civil. Les uns adoptent les idées fondamentales qui ont inspiré les dispositions admises par Napoléon et par le Conseil d'Etat, mais ils indiquent d'utiles améliorations de détail ; ils reconnaissent l'insuffisance et les vices de la législation actuelle.

Les autres vont plus loin ; ils ne se contentent pas d'une révision partielle, ils veulent une refonte totale de notre régime des droits réels ; ils demandent l'application rigoureuse du principe de la publicité à toutes les charges qui grèvent les immeubles.

Nous le déclarons dès l'abord, c'est sous ce drapeau que nous avons marché, depuis dix ans que nous essayons de fournir à la discussion de ce vaste problème notre modeste contingent. L'éclectisme des rédacteurs du Code civil, qui ont voulu concilier des principes qui s'excluent réciproquement, la clandestinité de certains droits réels, et la garantie des créanciers hypothécaires

cet éclectisme les a mal servis ; ils ont tenté une œuvre impossible, ils devaient y échouer.

Le régime hypothécaire français sollicite une révision sérieuse ; mais, quelle que soit notre conviction à cet égard, nous ne saurions dissimuler non plus tout ce qu'il y a de grave dans une pareille entreprise. Une loi qui fonctionne depuis quarante années, qui est passée dans les habitudes du pays, dont la sagesse des tribunaux a su corriger les imperfections, en fixant le sens des dispositions douteuses ou incomplètes, une loi qui touche à des intérêts si nombreux, ne saurait être modifiée, à moins qu'une nécessité absolue n'appelle l'intervention du législateur. Il faut que la grandeur du but que l'on se propose d'atteindre serve d'excuse à une pareille entreprise.

Le régime hypothécaire touche aux intérêts les plus élevés de la société, il soulève les problèmes économiques les plus féconds ; si l'on prétend arriver à fonder un véritable crédit territorial, à ouvrir le grand-livre de la propriété foncière, comme on a ouvert le grand-livre de la dette publique et avec les mêmes avantages, il faut jeter la loi dans un moule nouveau.

Conçue dans un autre esprit, la réforme hypothécaire pourrait présenter plus de danger que d'utilité. La jurisprudence a déjà suppléé à l'imprévoyance du législateur ; une longue pratique a fourni les moyens d'obvier à beaucoup d'inconvénients. Toucher aux dispositions existantes, alors qu'elles commencent à être mieux assises dans l'application, ce serait soulever des difficultés nombreuses, et susciter l'esprit de chicane, dont les ressources commençaient à s'épuiser de ce côté.

C'est chose grave, avec le mode de nos délibérations parlementaires, que de livrer un titre du Code civil aux hasards de la discussion des Chambres. On ne doit s'y résoudre que si un grand intérêt le commande ; mais alors, répudiant les moyens termes, les demi-mesures, on doit opérer une réforme en harmonie avec l'état économique de la société.

Certes, aucune matière n'exerce autant d'inflence sur la prospérité du pays que la constitution du crédit territorial ; les

questions de production et de douanes s'y rattachent d'une manière intime. Mais pour asseoir le crédit du sol sur une base inébranlable, pour permettre les combinaisons qui donneraient aux propriétaires des capitaux à long terme et à bon compte, il faut proscrire les charges occultes, et mettre au grand jour le bilan sincère des immeubles.

Quand on place son argent sur hypothèque, on prête, avons-nous dit, à la chose et non à la personne ; on considère le bien-fonds isolément, on l'individualise en quelque sorte ; le propriétaire qui emprunte n'en est que l'image vivante; on s'assure avant tout du lien qui autorise cette espèce de représentation, et puis, sans s'inquiéter des ressources ou des charges personnelles de l'individu, on dresse le bilan de la chose.

Pour que le prêteur sur hypothèque soit à l'abri de toute méprise, dans le travail préliminaire auquel il se livre, il faut qu'il soit à même de connaître :

1° La nature du lien qui unit l'individu avec lequel il stipule et la chose sur laquelle ce dernier confère les droits ;

2° Tout ce qui peut diminuer la valeur de l'immeuble ;

3° Le montant des obligations dont celui-ci est déjà grevé.

Ces trois conditions une fois remplies, rien ne sera plus facile que de calculer, avec une exactitude mathématique, l'étendue de la garantie offerte. Le créancier obtiendra la sûreté de son payement par la solvabilité certaine de *l'immeuble*, et le débiteur, considéré uniquement comme le représentant du bien-fonds, conservera l'usage facile de tout le crédit que la part non affectée par l'emprunt doit lui procurer. Il est donc nécessaire d'environner de la plus grande publicité le bilan de la propriété et les mutations immobilières ; autrement le crédit foncier perd son type particulier. La réforme de notre législation hypothécaire doit servir de base à une large organisation du crédit du sol.

Les vices principaux du système actuel, sont :

1° L'absence d'une formalité extérieure, destinée à opérer la translation des droits de propriété à l'égard des tiers ;

2° Le défaut d'inscription des charges qui diminuent la valeur de l'immeuble, telles que servitudes, droits d'usage, d'habitation, d'usufruit, etc. ;

3° L'existence de priviléges et d'hypothèques légales sans inscription, pour une somme déterminée.

L'expérience de la loi de brumaire an VII, et l'exemple des Codes hypothécaires de l'Allemagne, ont rallié presque tous les jurisconsultes au système de publicité appliqué à la translation des droits immobiliers et aux démembrements qui peuvent les mutiler. Le principe une fois admis, il serait facile d'en régler les conséquences, et de dresser l'état civil des propriétés foncières.

L'extrême division des fortunes rendrait fort coûteuse, en France, l'introduction de la régularité observée dans les livres hypothécaires allemands, qui ont des feuillets distincts consacrés à chaque propriété. Mais en formant un répertoire indicatif des immeubles, et au moyen de simples renvois aux inscriptions, faites les unes à la suite des autres, par ordre de dates, dans le registre hypothécaire, on atteindrait le même but.

Le point sur lequel il se manifeste une vive opposition contre l'introduction d'une règle de publicité uniforme et inflexible, c'est la suppression des hypothèques légales des femmes et des mineurs. Le plus illustre de nos jurisconsultes, M. le conseiller Troplong, et un jeune professeur de la Faculté de droit d'Aix, homme d'un mérite distingué, qu'une mort prématurée à enlevé à de fortes et sérieuses études, M. Alban d'Hauthuille, se font surtout remarquer par la vivacité avec laquelle ils ont pris en main la défense des principes du Code civil, sous ce rapport.

Quelque imposante que soit l'autorité de pareils contradicteurs, nous ne saurions nous rendre aux raisons qu'ils ont développées avec un talent supérieur. Qu'il nous soit permis, sans entrer dans un débat approfondi, de rappeler en peu de mots ce que nous avons dit ailleurs pour demander la suppression des hypothèques légales, en y ajoutant quelques considérations nouvelles.

*

C'est vouloir abdiquer toute pensée sérieuse de fixer le bilan des immeubles, que d'admettre une exception qui absorbe la règle de la publicité, ou qui du moins fait toujours redouter cette absorption. La notoriété des charges qui grèvent le sol peut seule être la base d'un véritable crédit foncier; vouloir l'établir, en subissant l'existence d'obligations occultes, c'est associer des idées qui s'excluent réciproquement, c'est poursuivre une chimère.

Les hypothèques légales, telles que notre Code les consacre, détruisent toute idée de publicité ; elles frappent d'une sorte d'interdiction la majeure partie du sol, sans garantir efficacement les intérêts des incapables, à la sûreté desquels tout a été sacrifié.

La suppression des hypothèques légales nous paraît impérieusement commandée, non-seulement par les intérêts du crédit foncier, mais par les intérêts même des femmes et des mineurs. La situation économique de la France s'est profondément modifiée depuis quarante ans. La fortune mobilière, dont les rédacteurs du Code se sont trop peu occupés, s'est rapidement accrue ; elle commence à balancer en importance la fortune immobilière à laquelle tout se trouve sacrifié. M. Michel Chevalier l'a fait observer avec raison, nos lois ont trop été taillées sur le patron de la société romaine ; l'industrie et le commerce y réclament une place proportionnée à leur importance actuelle.

Pour en revenir à la question particulière des hypothèques légales, nous ne serons contredit par personne quand nous dirons qu'il y a maintenant, parmi les maris et les tuteurs appelés à répondre de la gestion des biens des incapables, au moins autant d'hommes propriétaires de capitaux que de propriétaires d'immeubles; l'avenir ne peut que fortifier encore cette position en contrariant de plus en plus les prévisions du Code, car la fortune mobilière est destinée à grandir sans cesse.

La loi donne, dans un cas, une protection que nous croyons illusoire ou superflue ; elle la refuse dans l'autre. Or, si l'intérêt

des femmes et des mineurs à qui l'on sacrifie les prêteurs, et par conséquent le crédit foncier, si cet intérêt est tellement puissant qu'il faille faire plier devant lui tous les autres, et le sauvegarder à tout prix, la loi est injuste et aveugle, car elle est incomplète : elle abandonne, sans garantie aucune, des intérêts sacrés, alors qu'elle déshérite d'une protection nécessaire les femmes et les mineurs dont les maris et les tuteurs ne possèdent pas d'immeubles. Il faut tenir la balance égale entre tous ceux qui réclament au même titre l'appui du législateur; il faut s'occuper d'une loi générale et uniforme sur l'administration des biens des incapables, d'une loi qui ne saurait recourir au remède de l'hypothèque légale, à cette espèce de panacée universelle du Code civil, puisque la plupart du temps un pareil droit manquerait maintenant d'assiette. Se borner à régler les rapports civils, en s'appuyant uniquement sur l'avoir immobilier des maris, c'est commettre un véritable anachronisme. Malheureusement ce n'est point là le seul vestige de cette préoccupation exclusive du passé, qui rend l'admirable ensemble de nos Codes si défectueux dans certaines parties. Les faits se sont déplacés, de nouveaux intérêts ont surgi, les doctrines économiques surtout ont marché, et, sous ce point de vue, une prochaine révision de plusieurs de nos lois est devenue indispensable.

En ce qui touche les intérêts des incapables, la question a été mal posée; elle ne pouvait donc qu'être mal résolue. La sûreté de la femme et du mineur doit-elle être préférée à celle des acquéreurs et des prêteurs? Tel est le point unique autour duquel a gravité la discussion du Conseil d'État. Au lieu de songer à garantir séparément des intérêts également sacrés, le législateur eut le tort de les mettre aux prises, de leur faire en quelque sorte livrer bataille. En dernier résultat, il a sacrifié le crédit foncier, sans pourvoir d'une manière satisfaisante à la défense des droits des incapables.

Dans un article publié au mois de mai 1829, dans la *Revue française,* article attribué tour à tour à M. le duc de Broglie et à

M. Rossi, et digne de tout point de la renommée de ces illustres publicistes, on rencontre une appréciation aussi exacte qu'élevée des difficultés qui naissent de la solution admise par les rédacteurs du Code civil. Nous ne saurions résister au désir de citer un passage de ce travail remarquable.

« Les rédacteurs du Code civil, dit l'auteur de l'article inséré dans la *Revue française,* se trouvaient placés à la fois sous l'influence de ces idées [1] et de nouvelles exigences sociales, entre l'intérêt général et des intérêts spéciaux, entre des principes d'une portée inégale. Au lieu d'essayer une conciliation des divers intérêts qui se trouvaient en présence, ils les ont forcés à une transaction au préjudice du plus grand nombre. Au lieu d'étendre l'application du principe de la publicité à tous les droits de même nature, ils l'ont bornée à ceux dont la clandestinité paraissait le plus nuisible. Il y a ainsi des droits réels rendus publics et des droits qui demeurent occultes, des faits de propriétaire criés sur les toits, et d'autres faits du même propriétaire, sur les mêmes biens, accomplis dans le mystère... En un mot, on est parti d'un principe fécond, pour n'en tirer que des conséquences incomplètes et partielles ; les autres conséquences, on les a sacrifiées à des principes secondaires. C'est là, en effet, l'expédient le plus simple, mais c'est aussi le plus fâcheux. Ce n'est pas ainsi que doit se montrer l'art du législateur, la prudence de l'homme d'Etat, lorsque des principes divers viennent en collision. Avant de supprimer les conséquences d'un principe pour faire place à celles d'un autre ; en d'autres termes, avant de sacrifier un devoir à un autre devoir, il vaut la peine d'examiner s'il ne s'offre pas d'expédient propre à tout concilier. Souvent cet expédient se trouve dans les formes diverses qu'on peut donner à l'application des règles générales. »

La difficulté est bien précisée, et le moyen de la résoudre se trouve nettement indiqué ; au lieu de ne recourir qu'à une seule

[1] De la garantie spéciale et sacrée des droits des femmes et des mineurs.

forme, celle de l'hypothèque, pour venir en aide aux femmes et aux mineurs, et pour rassurer les créanciers ; au lieu de s'exposer ainsi à déserter l'une des nécessités auxquelles on veut pourvoir à la fois, il faut laisser le régime hypothécaire en dehors de la question de l'administration des biens des incapables, et régler celle-ci sur d'autres bases.

Une bonne loi sur l'administration des biens des incapables nous paraît donc le préliminaire obligé de la réforme hypothécaire ; autrement les hypothèques légales s'opposeront à une amélioration efficace ; si elles continuent de subsister, il faut laisser le Code tel qu'il est : les bénéfices de la réforme n'en compenseraient pas les inconvénients.

Nous nous trompons fort si cette question n'est point la pierre d'achoppement de tout le système ; mais puisque telle est notre conviction, nous devons insister encore sur une dernière considération.

Dans son excellent écrit *de la Révision du régime hypothécaire*, M. Alban d'Hautuille, tout en défendant avec une rare habileté le système du Code civil, est néanmoins forcé de reconnaître :

Que pour le mineur, la garantie de l'hypothèque légale non inscrite pourrait être suppléée par d'autres précautions ;

Que quant à l'hypothèque légale des femmes, celle-ci ne protége que faiblement les femmes soumises au régime de la communauté, et qu'elle ne profite guère qu'aux femmes mariées sous le régime dotal.

Nous dirons plus, l'idée de l'hypothèque légale est antipathique au régime de la communauté ; car celui-ci suppose une association intime des intérêts de la femme et du mari, dans la bonne comme dans la mauvaise fortune. Pour ceux qui vivent sous l'empire de ce régime, il y a quelque chose de blessant à voir la famille enlever aux créanciers du mari le gage sur lequel ceux-ci devaient compter.

Dans le régime dotal, qui sépare la fortune des époux en associant leur existence morale, la garantie de l'hypothèque se conçoit à merveille ; mais rien n'empêche qu'une inscription ne

vienne révéler le droit éventuel de la femme sur les immeubles du mari. Les parents qui stipulent la conservation de la dot sont à même de stipuler la garantie de cette conservation.

Nous venons d'indiquer très-sommairement les points principaux auxquels la réforme hypothécaire devra s'attacher. Ce n'est pas un vain amour de régularité et de symétrie qui nous fait désirer l'application franche, complète, intégrale du système de publicité, mais bien la conviction entière que ce système n'admet point de tempérament, de transaction; ôtez-en une seule pierre, et l'édifice s'écroule en entier.

Les améliorations à introduire dans notre régime hypothécaire et dans les formes ruineuses de l'expropriation sont depuis longtemps à l'ordre du jour. La nécessité et même l'urgence d'une réforme ont été plus d'une fois officiellement proclamées.

Déjà, en 1826, Casimir Périer proposa un prix pour la solution des questions suivantes :

« Quelles sont, en France, les vices et les lacunes des dispositions législatives et administratives concernant le prêt hypothécaire? Quels sont les obstacles qui s'opposent à la direction des capitaux vers cette nature d'emploi?

« Quelles seraient enfin les meilleures dispositions à établir pour former sur cette partie le projet le plus complet et le plus en harmonie avec les besoins du fisc, ceux des emprunteurs, et les garanties qu'ont droit d'exiger les prêteurs? »

Cet appel fut entendu ; il suscita plusieurs écrits où l'on rencontre des aperçus lumineux, mais aucune solution complète de la difficulté.

Depuis lors, les travaux de MM. Troplong, Sevin, Foelix, Mongalvy, Decourdemanche, Hébert, Loreau et beaucoup d'autres, ont maintenu la question de la réforme hypothécaire à l'ordre du jour ; nous y avons contribué aussi dans la mesure de nos forces. Enfin le gouvernement s'est décidé à intervenir dans le débat. Au mois de mai 1841, M. Martin (du Nord), ministre de la justice, adressa une circulaire à la Cour de cassation, aux Cours royales et aux Facultés de droit, pour demander leur

avis sur la révision de la loi hypothécairc. Trois années se sont écoulées avant que toutes les réponses soient parvenues à la chancellerie ; c'est l'analyse des travaux transmis par les corps judiciaires et par les Ecoles de droit que le gouvernement vient de livrer au contrôle de la publicité.

Si nous devions en juger d'après l'ensemble de ces documents, nous serions porté à penser qu'il faut renoncer à voir accomplir une *réforme* digne de ce nom. Tout se bornera à certains amendements rattachés aux dispositions actuelles, si tant est qu'on se décide à faire quelque chose.

Sans doute, les observations fournies au gouvernement renferment des considérations d'un ordre élevé, des aperçus justes, des indications utiles ; mais nous y avons vainement cherché un système en harmonie avec le progrès des études économiques. Presque tous ceux qui se sont occupés de ce grave problème ont paru jeter l'ancre sur les faits qui se manifestaient en France au moment de la rédaction du Code civil ; la transformation accomplie dans tous les rapports sociaux ne les a pas suffisamment frappés : aussi les termes dans lesquels la question se trouve posée sont encore les mêmes que ceux sur lesquels se sont épuisés le génie créateur de Napoléon et la savante délibération du Conseil d'Etat.

On a trop perdu de vue le but principal que nous devons rechercher à tout prix, l'organisation du crédit territorial. Peut-être ne sera-t-il pas inopportun de reproduire en ce moment quelques idées dont l'Académie des sciences morales et politiques a bien voulu accueillir, il y a cinq ans, la communication, et qui peuvent s'appuyer de l'autorité d'un rapport favorable présenté alors par M. Rossi. C'est surtout l'approbation manifestée par un savant du premier ordre, dont l'esprit est aussi sûr que sa science est profonde ; c'est surtout le bienveillant appui que M. Rossi a bien voulu nous prêter, qui nous raffermit dans notre conviction, et nous engage à exposer encore une fois un plan d'organisation qui nous semble d'une application facile et d'une puissance éprouvée.

Nous essayerons de montrer comment le crédit agricole peut se trouver mis en harmonie avec la nature spéciale des besoins du cultivateur, c'est-à-dire comment on arrive à transformer, d'une part, dans l'intérêt des propriétaires, les dettes exigibles en *rentes* non exigibles, et d'autre part, comment il est possible de concilier cette transformation avec les intérêts des capitalistes, en donnant à leurs titres de créance, garantis par l'hypothèque, la forme d'un papier de circulation transmissible à volonté, papier qui, malgré sa non-exigibilité, peut à tout moment être réalisé.

Mais avant que d'aborder ce nouvel ordre d'idées, il sera bon de fixer les esprits sur la situation actuelle des choses, sur l'importance et la nature de la dette hypothécaire en France.

Le document publié par le ministère de la justice renferme à cet égard des indications statistiques très-précieuses. M. Martin (du Nord) s'est adressé à M. le ministre des finances, pour lui demander des renseignements sur les charges de la propriété foncière et la puissance du crédit foncier. Nous résumerons ici la réponse qu'il a obtenue.

Les inscriptions hypothécaires non rayées ni périmées, existant sur le registre des bureaux des hypothèques, s'élevaient au 1er juillet 1832, à 11,233,265,778 fr.; au 1er juillet 1840, elles présentaient une valeur de 12,544,098,600 fr. On n'a point fait le relevé des inscriptions actuellement existantes. Les changements survenus depuis 1840 ne peuvent être assez considérables pour rendre nécessaire ce travail, dont les détails sont immenses; toutefois, il y a lieu de présumer que le chiffre des inscriptions s'est accru plutôt qu'il n'a diminué.

Pour bien juger de l'importance réelle de la dette hypothécaire, il est indispensable d'en déterminer les causes et les éléments.

Le capital de 12,544,098,600 fr., qui était inscrit sur les registres des hypothèques au 1er juillet 1840, comprenait pour environ 1,250,000,000 fr. de créances *éventuelles* au profit du Trésor public, des communes et des établissements publics, des femmes,

des mineurs et des interdits, et de tous autres particuliers. Ces créances ont pour cause le privilége de l'Etat sur les biens des comptables publics, des hypothèques légales, des cautionnements, des garanties d'éviction, etc.; l'intérêt ni le capital ne sont exigibles; on ne peut donc les considérer comme une charge qui diminue le revenu de la propriété foncière. Les inscriptions concernant des créances *actuelles* et *liquides* se réduisent ainsi à environ 11,300,000,000 fr.

Il est vrai que toutes les créances actuelles et liquides ne sont pas inscrites sur les registres des hypothèques, soit par suite de la confiance des prêteurs et de la solvabilité notoire des débiteurs, soit à cause de la quotité peu élevée des prêts. Mais, d'un autre côté, il est beaucoup de créances qui sont remboursées et dont les inscriptions continuent d'exister. Les propriétaires, pour ne pas faire les frais d'une quittance et d'une radiation, les laissent s'éteindre par la péremption. — L'administration pense qu'il y a, sous ce rapport, au moins compensation.

Le chiffre de 11 milliards 300 millions, donné à la dette hypothécaire actuelle et liquide, est encore fort élevé; M. le ministre des finances cherche à calmer les appréhensions que cette dette énorme peut faire naître. « Si on remonte, dit-il, à l'origine des créances, si on s'enquiert de la destination et de l'usage des capitaux garantis par l'hypothèque, on pourra reconnaître que cette dette n'a réellement rien d'alarmant; que, loin d'accuser un état de gêne et de malaise de la propriété foncière, elle est la conséquence naturelle des progrès de l'industrie, de l'activité du travail et de l'immense développement des transactions immobilières. »

Dans les huit années écoulées du 1er juillet 1832 au 1er juillet 1840, le chiffre des inscriptions hypothécaires s'est accru de plus de 1,300 millions. La remarque en a été faite à la tribune de la Chambre des députés; en même temps on s'est étonné que cet accroissement se soit opéré durant la période *où la France a eu le plus de tranquillité, où les récoltes ont été le plus abondantes et où le commerce a été le plus prospère.* L'administration pré-

tend que l'étude réfléchie des faits lui a démontré que si, dans l'intervalle de 1832 à 1840, la dette hypothécaire a augmenté de 1,300 millions, si, depuis 1840, elle a fait de nouveaux progrès, c'est précisément parce que tous les éléments de la prospérité matérielle se sont développés à l'ombre de la paix extérieure et intérieure. Voici la théorie qu'elle développe à cet égard : trois causes principales donnent naissance aux inscriptions hypothécaires : les transmissions d'immeubles, les besoins de l'industrie et du commerce, les améliorations agricoles. De ces causes, la plus active, la plus féconde, c'est, sans comparaison, la première. Les transmissions d'immeubles à titre onéreux alimentent l'hypothèque de deux manières : d'abord, par l'inscription du privilége du vendeur, qui est faite d'office par le conservateur, lors de la transcription du contrat de vente ; ensuite, par les emprunts hypothécaires que les acquéreurs contractent ultérieurement pour payer le prix d'acquisition. Depuis dix à douze ans, les transmissions de cette nature suivent une marche constamment ascendante; le mouvement des valeurs qu'elles opèrent chaque année n'était, en 1831, que de 1,097,000,000 fr.; il s'est élevé en 1840 à 1,482 millions; en 1841 à 1,520 millions; en 1842, il a dû approcher du chiffre de 1,600 millions [1] ; il l'a dépassé probablement de 50 millions en 1843. Il est vrai que toutes les ventes ne sont pas présentées à la transcription au bureau des hypothèques ; cependant les prix des ventes transcrites en 1842 donnent une somme de 882 millions; il est permis de supposer que le montant des inscriptions faites d'office pour garantie du privilége des vendeurs n'a pas été beaucoup inférieur à cette somme. D'un autre côté, les emprunts hypothécaires s'élèvent, par année, à plus de 500 millions, et, suivant le témoignage unanime des conserva-

[1] Ce sont là les chiffres officiels résultant des prix exprimés dans les contrats de vente; mais on sait que ces prix sont presque toujours atténués pour diminuer les droits d'enregistrement. On peut, sans exagération, évaluer à 2 milliards le mouvement des valeurs opéré annuellement par les ventes d'immeubles.

teurs des hypothèques et des préposés de l'enregistrement, c'est un fait qui peut être considéré comme certain, qu'une grande partie de ces emprunts (les trois quarts dans quelques départements) est employée à payer les termes échus du prix d'acquisitions antérieures d'immeubles. On peut, d'après ces éléments, calculer l'énorme tribut que les transmissions immobilières à titre onéreux apportent chaque année au livre des hypothèques. Sans prétendre donner une évaluation même approximative, l'administration dit qu'elle ne serait pas étonnée si les deux tiers des inscriptions de droits actuels et liquides devaient leur existence à cette cause.

De quelque source que proviennent les inscriptions, elles n'en imposent pas moins au propriétaire foncier un service d'intérêts qui l'écrase, quand le loyer du capital n'est pas en rapport avec le produit de la terre. Or, nous le verrons tout à l'heure, l'administration, qui ne peut connaître que la surface extérieure des transactions, qui s'en tient au taux stipulé dans les actes, sans faire entrer en ligne de compte les *suppléments* déguisés sous diverses formes, reconnaît que l'emprunt à 5 pour 100 est le plus habituel. Ce chiffre excède beaucoup le niveau régulier de l'emploi actuel des capitaux, il impose au sol une servitude onéreuse.

Suivant l'administration, les causes des nombreuses mutations dont la propriété foncière est l'objet, sont les suivantes :

L'abondance des capitaux créés par l'industrie et le commerce, et qui se consolident en immeubles ; la division du sol, qui accroît le nombre des propriétaires et multiplie les transactions ; l'élévation de la valeur en capital des biens ruraux, proportionnellement au revenu net ; par suite, la tendance de la propriété, petite et moyenne, à sortir des mains du simple propriétaire, qui ne perçoit que la rente, pour se classer dans celles du cultivateur, qui cumule les bénéfices du propriétaire, du fermier et même parfois de l'ouvrier ; la spéculation des ventes en détail, qui met la propriété à la portée de l'ouvrier des cam-

pagnes, pour qui elle fait office de caisse d'épargne; l'abondance des récoltes, les entreprises de travaux d'utilité publique, qui élèvent le taux des salaires et répandent le numéraire dans les communes rurales; la sollicitude du gouvernement et des administrations locales pour l'amélioration des voies de communication, etc.

Nombre d'hommes distingués voient de mauvais œil le crédit territorial, ils en contestent l'utilité : *n'empruntez jamais*, disent-ils aux cultivateurs; et ils ont raison dans les circonstances actuelles, car les conditions auxquelles les emprunts hypothécaires se réalisent ne permettent pas le plus souvent d'employer le capital qu'ils procurent en améliorations agricoles; mais les renseignements que nous venons de reproduire semblent fournir un puissant argument en faveur de l'utilité d'un crédit ouvert aux propriétaires, puisque le mouvement des transactions appelle de plus en plus ceux-ci à exploiter par eux-mêmes et, par conséquent, à faire profiter le sol des emprunts qu'ils pourraient contracter à des conditions tolérables. Le nombre des propriétaires *oisifs* diminue ; ils sont expulsés des fonds qui leur appartenaient, et cette expulsion s'opère non par des moyens violents, mais par des ventes faites à un prix élevé. Semblables aux poëtes que Platon faisait sortir de sa république couronnés de fleurs, c'est chargés d'écus qu'ils quittent leurs domaines; mais enfin ils les quittent, et la propriété du sol reflue vers ceux qui la fécondent par le travail.

Déjà, malgré les entraves d'un mauvais régime hypothécaire, malgré l'absence d'une constitution du crédit appropriée à la position spéciale des propriétaires fonciers, les améliorations agricoles contribuent dans une certaine mesure à l'accroissement des inscriptions hypothécaires. Si la charge qu'impose cette sorte d'emprunts se trouve compensée par l'augmentation des produits de la terre, il est à croire que cette sage et utile direction serait donnée à des valeurs bien autrement considérables sous l'empire d'une meilleure organisation du crédit.

Quand on met en avant le chiffre de 12 milliards de dettes

hypothécaires pour montrer que le sol a reçu l'assistance des capitaux dont il avait besoin, on se trompe sur la nature de ces capitaux ; une faible portion, peut-être pas le sixième, a reçu une destination utile à l'amélioration des cultures. Le reste se répartit entre les charges qui proviennent des acquisitions territoriales et d'autres spéculations. En effet, les besoins de l'industrie et du commerce concourent également à élever le chiffre des charges hypothécaires. La propriété foncière est un instrument de crédit en même temps que de production. L'hypothèque procure des capitaux aux industries naissantes ; elle vient au secours de celles qui souffrent, dans les instants de crise commerciale ; ceci s'applique surtout au département de la Seine, où les inscriptions des créances actuelles et liquides s'élevaient, au 1er juillet 1840, à 1 milliard 67 millions.

L'établissement d'un véritable crédit foncier aurait deux résultats : il permettrait de *convertir* une dette qui dépasse 11 milliards, en allégeant le service des intérêts dont elle grève le sol; il dirigerait une plus grande masse de capitaux vers les améliorations agricoles.

La progression de la dette hypothécaire est constante, et M. le ministre des finances a raison de ne pas considérer ce fait comme une preuve de la ruine des propriétaires. La valeur des terres s'est rapidement accrue ; il est donc naturel que les inscriptions pour soultes de partages ou pour reliquats de prix de vente soient devenues plus considérables. Si le chiffre de la dette marquait un mouvement plus prononcé des capitaux à se porter sur le sol, nous y verrions un argument en faveur de l'état de choses actuel, mais nous savons maintenant qu'il n'en est rien, qu'une faible portion des dettes contractées se transforme seule en instruments supplémentaires du travail agricole.

La faute en est au taux trop élevé de l'intérêt ; l'intérêt stipulé généralement dans les contrats de prêts hypothécaires est de 5 pour 100, sans parler des frais et des clauses secrètes. Les placements à 4, 4 et demi, 4 trois quarts pour 100, inconnus dans

un grand nombre de départements, sont rares dans les autres ; ils sont exceptionnels même dans les villes où les capitaux sont très-abondants, comme Marseille, Lyon, Strasbourg, Nantes, Rouen, Paris ; c'est l'administration de l'enregistrement et des domaines qui le dit, et elle est bien placée pour le savoir.

Lorsque l'on contracte un emprunt, en échange du capital qu'on reçoit et en quelque sorte en reconnaissance du service rendu par le capitaliste, il faut payer à celui-ci une certaine redevance annuelle, un certain *intérêt*. Dans les cas ordinaires, le taux de l'intérêt se proportionne aux résultats que l'on espère obtenir de l'emploi du capital ; il se conclut entre le capitaliste et l'emprunteur une sorte de société dans laquelle le premier prend une part équivalant aux bénéfices résultant de l'instrument de travail qu'il a fourni, en confiant la libre disposition de son capital.

Appliqués à l'agriculture, ces principes conduisent nécessairement à cette conclusion, que l'intérêt du capital, pour être juste et équitable, doit être en équilibre avec le revenu de la terre. Or, il n'en est pas ainsi, bien loin de là ; au taux naturel de l'intérêt, il faut que le propriétaire ajoute une certaine somme, véritable prime d'assurance représentant pour le capitaliste les dangers et les embarras du placement ; il en résulte que les emprunts hypothécaires, loin d'améliorer la position de l'agriculteur, sont trop souvent et fatalement pour lui une cause de ruine.

Pourquoi l'équilibre ne s'établit-il pas ici entre l'intérêt et les bénéfices que le capital sert réellement à créer ? Pourquoi, quand partout ailleurs le taux de l'intérêt tend à se rapprocher de ce niveau et se trouve en continuelle décroissance, s'est-il maintenu constamment en moyenne, pour les emprunts hypothécaires, et d'après les évaluations les plus modérées, au taux évidemment exagéré de 6 à 7 pour 100 ? Divers motifs concourent à ce résultat ; ils peuvent se réduire en deux catégories générales : les uns tiennent aux vices de la législation en cette matière, et l'on peut y remédier par une révision de la loi hy-

8

pothécaire; les autres tiennent à l'essence même, à la forme du prêt hypothécaire, et leur seul remède est dans l'organisation du crédit foncier.

La France est un pays agricole, au moins autant qu'industriel et commercial; aussi la prospérité publique est-elle grandement intéressée à la prospérité de l'agriculture, qui paye à elle seule, et sous forme d'impôt direct, près du quart du budget.

D'après l'état A annexé au budget des recettes de l'exercice 1843, l'impôt foncier s'élève à 271,036,940 francs, savoir :

Pour dépenses générales	188,773,200 fr.
Pour dépenses départementales	51,453,650
Pour dépenses communales	27,123,870
Pour secours, non valeurs et réimpositions	3,687,220
Total pareil	271,036,940 fr.

Dans ce total, le principal de l'impôt entre pour 157,411,000 fr. [1], et les accessoires pour 113,625,940 fr.

S'il est impossible de songer aujourd'hui à un dégrèvement direct de la propriété, c'est une raison de plus pour tourner un regard attentif vers les améliorations que réclame la position de vingt-cinq millions d'habitants.

L'imperfection de nos lois a semblé conspirer avec les exigences fiscales pour déprimer l'essor naturel de l'agriculture. Les propriétaires, quoi qu'on ait pu prétendre, manquent pour la plupart des capitaux nécessaires, ou ne les obtiennent qu'à de dures conditions. L'agriculture, qui achète chèrement le concours des capitalistes, ne saurait produire à bon marché, et le contre-coup de ce malaise se fait sentir dans toutes les branches de l'industrie.

Si des ressources abondantes venaient féconder le sol à des conditions meilleures; si, en même temps, des voies de communication perfectionnées faisaient circuler facilement les ma-

[1] En 1848, le principal de l'impôt foncier s'élève à 158,750,000 fr., et les accessoires à environ 120 millions. Le total monte à 279,456.000 fr.

tières premières et les produits des manufactures, la plupart des questions financières qui tourmentent notre époque toucheraient à leur solution. Tant que les données actuelles du travail agricole n'auront pas été modifiées en France, on pourra pallier les vices de nos lois de douane, on ne pourra pas les extirper. Mais, vienne une révolution financière, qui fasse baisser d'une manière notable le loyer des capitaux placés sur immeubles; vienne la réalisation des plans conçus pour faciliter et multiplier les transports, et le problème sera moins rebelle aux efforts des hommes d'Etat.

Renseignements statistiques.

Nous terminerons notre travail en donnant quelques chiffres produits à l'Assemblée nationale, lors de la discussion sur le projet relatif à l'impôt des créances hypothécaires.

M. de Corcelles, président de la Commission chargée de l'examen de ce projet, avait demandé d'après quelles données l'administration de l'enregistrement portait de 20 à 25 millions l'impôt sur les créances hypothécaires à percevoir par suite des amendements aux décrets des 19 et 26 avril 1848.

L'administration n'a présenté, à cet égard, que des aperçus.

Un état général des inscriptions existant en 1840, pour des créances actuelles et liquides, en porte le nombre à 5,334,738 articles, et les sommes à.. 11,500,000,000

On peut retrancher :

1° Pour les inscriptions concernant la même créance prise dans plusieurs bureaux. . . .	500,000,000 fr.	9,050,000,000
2° Pour inscriptions concernant des créances éteintes.	5,000,000,000	
3° Pour celles concernant des prix de vente non transportés.	2,500,000,000	
4° Pour crédits commerciaux. . .	50,000,000	
5° Pour rentes perpétuelles, viagères, ou pensions pour contrats de mariage.	1,000,000,000	
Reste.		2,450,000,000

Dont l'intérêt à 5 pour 100 est de. . . . . . . 122,500,000 fr.
Et le cinquième pour la contribution. 24,500,000

D'après ces données, la charge réelle de la propriété foncière ne dépasserait pas 6 milliards, en défalquant 800 millions pour inscriptions multiples et 5 milliards pour créances éteintes.

Il ne sera pas superflu de rappeler ici quelques chiffres qui montrent quel est aujourd'hui le mouvement du crédit territorial.

D'après les documents qui ont été fournis à l'administration, les prêts hypothécaires se sont élevés, savoir :

En 1840, à......................	519,278,139 fr.
En 1841, à......................	491,575,820
En 1842, à..	509,555 003
Total des trois années.....	1,520,408,982 fr.
Un tiers pour terme moyen.......	506,802,994

Le tableau suivant montre comment ces prêts divers se sont répartis entre les différentes catégories de créances.

	Nombre des prêts.	Montant des prêts.
Prêts hypothécaires de 400 fr. et au-dessous...	155,220	36,640,928 fr.
de 400 à 1,000 fr.........	89,803	62,421,267
Au-dessus de 1,000 fr...............	84,553	392,513,625
Totaux.............	329,576	491,575,820

Si nous recherchons des renseignements analogues pour les ventes d'immeubles, nous trouvons les données suivantes :

Les prix de ventes d'immeubles se sont élevés, en 1841, à	1,382,418,490 fr.
Les ventes amiables sont comprises dans cette somme totale pour....................................	1,250,567,722
Les ventes judiciaires sur saisie immobilière, pour.......	35,612,247
Et celles autres que sur saisie immobilière, pour........	96,238,521

Parmi ces dernières, les ventes faites devant notaires commis par les tribunaux figurent, de même que celles qui ont eu lieu à l'audience des criées.

Il importe de remarquer qu'on n'a pas fait entrer dans les prix de ventes : 1° les soultes d'échange ; 2° les retours de partage et les prix de licitation entre cohéritiers ou copropriétaires, qui, suivant les règles du droit commun, ne sont point considérés comme translatifs de propriété.

En décomposant le chiffre total des ventes de 1841, nous arrivons dresser un tableau ainsi conçu :

	Nombre des ventes.	Prix des ventes.
Ventes d'immeubles de 600 fr. et au-dessous	701,021	169,207,728 fr.
Ventes d'immeubles de 600 à 1,200 fr......	162,503	141,845,741
Ventes d'immeubles au-dessus de 1,200 fr..	195,917	1,071,365,021
Totaux...............	1,059,441	1,382,418,490 fr.

Que résulte-t-il de ces indications ?

Les quatre cinquièmes en valeur des prêts hypothécaires sont supérieurs à 1,000 francs ; le quatorzième de ces prêts descend au-dessous de 400 francs ; c'est-à-dire que la presque totalité porte sur des sommes dont l'importance suffit pour l'émission commode des *obligations foncières*.

Le mouvement des aliénations de la propriété nous montre également que les cinq septièmes de la valeur des immeubles vendus dépassent 1,200 francs, et que le neuvième seulement descend au-dessous de 600 francs.

Quant à la *transcription*, voici comment on y a procédé en 1841.

	Nombre des ventes.	Prix des ventes.
Ventes de 600 fr. et au-dessous....	85,939	27,387,436 fr.
de 600 à 1,200 fr...........	48,300	43,034,527
au-dessus de 1,200 fr.......	97,538	795,556,535
Totaux............	231,777	865,978,498

En rapprochant ce tableau de celui qui le précède, on trouve que le nombre des contrats est au nombre des transactions, savoir :

Pour les ventes de 600 à 1,200 francs et au-dessous, comme 100 est à 12,25 ;

Pour les ventes de 600 francs, comme 100 est à 29,72 ;

Pour les ventes au-dessus de 1,200 francs, comme 100 est à 49,78 ;

Enfin, la totalité des ventes est à la totalité des transcriptions comme 100 est à 21,87.

Le rapport numérique des transcriptions et des ventes s'élève, ainsi qu'on vient de le voir, proportionnellement à l'importance des contrats. Il est à peu près de 12 pour 100 pour les ventes de 600 francs et au-dessous, de 30 pour 100 pour les ventes de 600 à 1,200 francs, et de 50 pour 100 pour celles au-dessus de 1,200 francs. Si l'on s'avançait

plus haut que le prix de 1,200 francs, on arriverait probablement, dans la plupart des départements, à un chiffre où le nombre des transcriptions serait égal à celui des ventes. Ce chiffre varierait suivant les localités : on peut dire que, dans certains départements, toutes les ventes au-dessus de 2 à 3,000 francs, dans d'autres, toutes celles au-dessus de 5, 6, 10 ou 20,000 francs, sont soumises à la transcription. Toutefois, il est encore des départements où les ventes, même les plus importantes, ne sont point toutes présentées à cette formalité. En général les transcriptions sont plus fréquentes pour les ventes dont les contrats sont passés dans les villes que pour celles qui sont faites dans les communes rurales.

La faible quotité du prix de la plupart des ventes est sans contredit la cause principale de l'infériorité numérique des transcriptions. Mais cette cause elle-même a besoin d'être expliquée.

Les avantages de la transcription ne sont point, en général, suffisamment connus et appréciés, surtout par les habitants des campagnes. Il faut dire aussi que dans l'état actuel de la législation, l'utilité de cette formalité est assez restreinte ; elle est seulement un préliminaire de la procédure en purgation des hypothèques, et son résultat le plus important est de faire courir le délai de quinzaine pendant lequel les créanciers hypothécaires sont encore admis à s'inscrire. Dans les localités où la position de fortune des propriétaires est un fait notoire, où tous les habitants se connaissent, où par conséquent une confiance réciproque préside aux relations d'affaires, il est naturel que la transcription ne paraisse pas être d'un grand intérêt ; elle n'est guère requise que si la situation du vendeur est ou est soupçonnée d'être embarrassée. Lors même qu'il existe des dettes hypothécaires, souvent on évite la transcription, au moyen de délégations qui sont consenties, dans le contrat de vente, au profit des créanciers inscrits. Le premier motif donc qui empêche la transcription, c'est que l'utilité en est toute spéciale sous le régime actuel des hypothèques.

Les frais de transcription sont une autre cause d'empêchement plus particulièrement applicable aux ventes d'une faible valeur ; ces frais, qui s'élèvent environ à 12 francs par contrat, sont fort peu de chose pour les ventes d'un certain prix ; mais ils aggravent considérablement les charges de l'acquéreur pour les ventes de 600 francs et au-dessous. Le terme moyen du prix de ces ventes, qui forment les deux tiers du nombre total, est d'un peu plus de 200 francs ; les frais de la transcrip-

tion égaleraient donc ceux du timbre et d'enregistrement du contrat. Il y a plus, parmi les ventes de 600 francs et au-dessous, il en est beaucoup, et c'est peut-être le plus grand nombre, dont le prix n'excède pas 100, 50 et même 20 francs. Pour les ventes de cette classe, on ne lève pas d'expédition ; on se contente d'une simple note écrite par le notaire ; comment pourrait-on songer à les faire transcrire ?

L'intérêt personnel des notaires est aussi un obstacle à la transcription ; moins, en effet, les frais de la vente sont élevés, plus il est facile à ces officiers publics de hausser leurs honoraires. On comprend qu'ils ne soient pas très-portés à conseiller une formalité dont eux seuls à peu près sont en état, dans les communes rurales, d'apprécier l'utilité, et qui tournerait, en définitive, à leur préjudice. D'après un usage qui s'est établi dans certaines localités et qui peut-être devrait être réprimé, les notaires traitent à forfait avec les parties pour la rédaction des actes ; les droits de timbre et d'enregistrement, les frais d'expédition et les honoraires du notaire, sont confondus dans une seule somme qui forme le coût de l'acte. Sous l'empire de cet usage, si, aux déboursés indispensables, le notaire ajoutait les frais de transcription, ou il serait forcé de réduire ses honoraires, ou il risquerait de se voir enlever la rédaction de l'acte par un de ses confrères. Toutefois, il est juste de dire que, suivant une remarque générale, la transcription hypothécaire fait des progrès à mesure que les anciens notaires sont remplacés par des jeunes gens mieux versés dans la pratique des lois actuelles, surtout lorsqu'ils ont fait leur stage dans les grandes villes.

Telles sont les principales causes du défaut d'accomplissement de la formalité de la transcription. L'administration n'a fait que les extraire des rapports des quatre-vingt-six directeurs de l'enregistrement, lesquels sont eux-mêmes le résumé des renseignements fournis par les trois cent soixante-cinq conservateurs des hypothèques, dont le témoignage en cette matière paraît mériter toute confiance.

Le nombre des hypothèques légales inscrites, en 1841, dans les bureaux des hypothèques, a été, savoir :

1° Inscriptions au profit des femmes mariées............	4,430
2° Inscriptions au profit des mineurs et interdits..........	2,369
3° Inscriptions au profit de l'Etat, des communes et des établissements publics........................	1,401
Total pour 1841....................	8,200

Il importe de faire observer que, dans un grand nombre de ces inscriptions, les créances sont indéterminées.

En décembre 1845, M. Cunin-Gridaine, alors ministre de l'agriculture et du commerce, a soumis aux Conseils généraux de l'agriculture, des manufactures et du commerce, la question du *crédit agricole.* Il s'exprimait ainsi, dans le document remis aux Conseils :

Nulle industrie ne peut devenir florissante qu'à la condition d'employer les capitaux nécessaires à son complet développement. Or, quand une industrie fait des progrès rapides et part d'une situation misérable et fort arriérée, il est difficile qu'elle forme par elle-même tous les capitaux qui lui sont nécessaires, aussi vite qu'elle en éprouve le besoin. Lorsque les rentrées de cette industrie ne se font qu'à des termes fort éloignés, seulement par fractions, et que le capital circulant, perpétuellement engagé, s'accroît, chaque jour, dans une proportion égale ou supérieure aux bénéfices réalisés, la difficulté devient insurmontable, et le crédit absolument nécessaire pour aider à la résoudre.

Telle paraît être la situation de l'industrie agricole en France depuis qu'une ère de progrès et de perfectionnements a commencé pour elle. Les plaintes qui s'élèvent de toutes parts « sur le développement de l'u« sure dans les campagnes, sur la tendance fâcheuse des capitaux à s'ac« cumuler dans les villes, sur le nombre des expropriations par suite « d'emprunts contractés à des conditions onéreuses, etc. » tendent à prouver que l'agriculture ne jouit pas d'un crédit suffisant à ses besoins, et devaient nécessairement exciter, au plus haut degré, la sollicitude du gouvernement.

L'un des bienfaits les moins contestables de la paix profonde dont nous jouissons est l'abaissement général du taux de l'intérêt, qui imprime à tous les capitaux métalliques une circulation plus rapide et favorise le crédit, tant public que particulier. Quand l'argent, en effet, trouve facilement un loyer supérieur aux bénéfices que donnent les industries d'un pays, il est difficile que ces dernières aient recours au crédit, et le ralentissement des affaires en est la conséquence nécessaire. Telle n'est pas, heureusement, la situation actuelle de la France, où l'intérêt réel est généralement au-dessous de l'intérêt légal, et les capitaux ordinairement offerts à des conditions que chacun peut accepter.

L'agriculture seule fait une fâcheuse exception. Ses besoins augmentent, et ses emprunts semblent devenir de plus en plus difficiles. Loin de voir abaisser pour elle le taux de l'intérêt légal, loin de jouir

des bénéfices du crédit personnel ou du crédit mobilier, elle est réduite à recourir à des emprunts hypothécaires, au taux légal, accru de tous les frais attachés à cette nature d'obligations ; ou à l'usure la plus avide qui l'exploite, à chaque instant, dans ses besoins les plus pressants et sur la plus vaste échelle.

On a recherché, dans notre régime hypothécaire et dans notre législation civile, les causes de cette situation défavorable pour l'agriculture, et beaucoup d'écrivains ont réclamé la réforme de ces lois comme un moyen infaillible de l'améliorer. L'administration s'est empressée de mettre ce sujet à l'étude. Par une circulaire en date du 7 mai 1841, M. le garde des sceaux a provoqué la solution de cette grave et difficile question. De précieux et volumineux renseignements, qui lui ont été transmis par la Cour de cassation, les diverses Cours royales et les Facultés de droit du royaume, ont été livrés à la publicité en 1844, ainsi que des renseignements spéciaux communiqués par l'administration de l'enregistrement.

Mais l'administration a surtout été frappée de cette considération, que nul rapport ne semblait exister entre le crédit foncier proprement dit, tel qu'il est constitué chez nous et tel que les registres hypothécaires permettent de l'apprécier, et le crédit spécialement agricole. Elle a pensé que le crédit foncier pouvait être, en France, développé jusqu'à l'abus, sans que l'agriculture en tirât aucun profit; d'où résulterait cette conséquence : que la réforme hypothécaire et le perfectionnement du crédit foncier, sur les bases actuelles, pourraient ne pas suffire aux exigences du crédit agricole.

En effet, il résulte des documents fournis à M. le garde des sceaux, par l'administration de l'enregistrement :

1° Que la dette hypothécaire, inscrite au 1er juillet 1840, s'élevait à 12,544,098,680 fr. ;

2° Que les emprunts hypothécaires annuels s'élèvent à 506,802,994 fr., comme moyenne de 1840 à 1842 inclusivement ;

Et 3° Que la dette dotale s'est accrue de 1,300 millions, pendant les huit années écoulées du 1er juillet 1832 au 1er juillet 1840.

Cet accroissement de la dette hypothécaire serait très-préjudiciable au crédit agricole, s'il était permanent, et que l'agriculture dût en faire les frais : la progression des charges tendrait à diminuer l'aisance des cultivateurs, et mettrait un nouvel obstacle aux améliorations. Mais il est hors de doute que les emprunts hypothécaires sont très-rarement con-

tractés en vue d'améliorer le sol qui leur sert de gage. L'industrie manufacturière et le commerce y ont une part beaucoup plus large que l'agriculture elle-même, et s'il en résulte que l'accroissement des dettes hypothécaires perd de sa signification, quant à l'état de détresse ou de prospérité relatif de l'industie rurale, il en ressort aussi la démonstration que l'amélioration, le perfectionnement même du crédit foncier, par le régime hypothécaire, les lois d'expropriation, de privilége, etc., peuvent ne pas procurer à l'agriculture le crédit dont elle a besoin.

Ainsi, l'administration de l'enregistrement établit que : « les inscriptions hypothécaires *actuelles et liquides*, au 1er juillet 1840, s'élevaient, dans le département de la Seine, à un milliard 67 millions, et certes, ajoute-t-elle, ce ne sont pas les besoins de la propriété foncière qui ont créé ces hypothèques. »

Il importe donc de bien distinguer, dans l'intérêt de l'agriculture, cette double propriété du sol, qui est à la fois : 1° l'instrument de crédit applicable à toutes les industries, mais qui peut n'être utilisé qu'au profit de quelques-unes d'entre elles, à l'exclusion de l'agriculture ; et 2° l'instrument de production, exclusivement agricole, mais plus ou moins actif, selon qu'il jouit ou qu'il est privé des capitaux qui lui sont nécessaires.

Cette distinction n'a nullement pour but de contester l'utilité d'une réforme du régime hypothécaire et des lois qui s'y rattachent. On reconnaît à peu près unanimement que la propriété immobilière est le gage le plus certain et que cependant les emprunts hypothécaires sont trop onéreux. « L'intérêt stipulé dans les contrats de cette nature est généralement de 5 pour 100, dit l'administration de l'enregistrement. Les placements à 4, 4 1/2 ou 4 3/4 pour 100, inconnus dans un grand nombre de départements, sont rares dans les autres. Ils sont des exceptions, même dans les villes où les capitaux sont très-abondants, comme Marseille, Lyon, Strasbourg, Nantes, Rouen, Paris. Les prêts au-dessous de 5 pour 100 n'ont jamais lieu que pour des sommes d'une certaine importance (au-dessus de 10,000 fr. à Lyon, au-dessus de 5,000 fr. à Strasbourg.) »

Des renseignements de la même nature ont été fournis par presque tous les Conseils généraux, qui ont eu soin d'ajouter que les frais applicables à ces sortes de prêts, contractés pour des sommes peu impor-

tantes et pour un temps très-court, en portaient généralement le taux à 7 et 8 pour 100, rarement moins, quelquefois plus.

Le tableau suivant de la répartition des prêts hypothécaires, en 1841, est d'accord avec cette observation, puisqu'il établit que 36,640,928 fr. ont été prêtés en 155,220 obligations au-dessous de 401 fr., ce qui fait ressortir le capital moyen de ces 155,220 prêts à 236 fr. l'un, environ, et suppose des frais proportionnellement très-considérables.

	Nombre de prêts.	Montant des prêts.
Prêts hypothécaires de 400 fr. et au-dessous. .	155,220	36,640,928 fr.
Prêts hypothécaires de 400 fr. à 1,000 fr.	89,803	62,421,267
Prêts hypothécaires au-dessus de 1,000 fr. . . .	84,553	392,513,625
TOTAUX.	329,576	491,575,820

Si les Conseils admettent ce fait, que les industries manufacturière et commerciale peuvent seules, aujourd'hui, malgré les facilités qu'elles ont de se procurer de l'argent au-dessous du taux légal, rechercher encore celui que le crédit foncier leur fait payer si cher, et que l'agriculture ne peut leur faire à cet égard une concurrence profitable, ils voudront certainement rechercher la cause de cette différence, et ne croiront pas avoir résolu la question du crédit agricole, tant qu'ils n'auront pas trouvé cette cause et les moyens de la faire disparaître.

Ils penseront vraisemblablement que les industries qui peuvent payer plus cher auraient encore une supériorité manifeste sur l'agriculture, si l'intérêt exigé pour le crédit foncier parvenait à s'abaisser au taux servi pour le crédit personnel et mobilier ; que peut-être cet abaissement de l'intérêt à un taux uniforme serait favorable au crédit général, et ferait concourir plus largement la propriété territoriale au développement de ce crédit et à l'activité des affaires ; mais qu'il ne saurait rétablir l'équilibre entre les industries, ni même modifier leurs rapports ; que, par conséquent, il ne suffirait peut-être plus aux besoins du crédit agricole.

Si les Conseils arrivent à cette conclusion négative, quant aux effets du régime hypothécaire sur le développement du crédit agricole, ils rechercheront vraisemblablement quelles circonstances particulières s'opposent ou se sont opposées, jusqu'à ce jour, à ce que l'agriculture prî une part plus large au crédit général. *La difficulté des remboursements à échéance fixe* frappera certainement leur attention. Ils verront la presque totalité des Conseils généraux signaler la prolongation de terme, le renouvellement onéreux, la substitution de créancier et finalement les

procès, la vente amiable ou l'expropriation, comme la fin nécessaire du plus grand nombre d'emprunts hypothécaires faits par l'agriculture.

Ils verront quelques-uns de ces Conseils ériger en principe cette terminaison fatale de tout emprunt agricole, et déclarer que le crédit est inutile et ruineux pour le cultivateur. Peut-être alors jugeront-ils nécessaire de concentrer leur attention sur ce point, qui paraît dominer tous les autres, dans la question du crédit applicable à l'agriculture.

Nous partageons pleinement la conviction exprimée par M. Cunin-Gridaine ; aussi, le point sur lequel nous avons le plus insisté dans notre travail, est-il celui-ci : La propriété foncière a encore plus besoin d'une organisation du crédit qui lui permette de se libérer par voie d'amortissement successif, que de diminution dans le taux de l'intérêt. Les *associations de crédit* répondent à cette nécessité.

FIN.

TABLE DES MATIÈRES.

	Pages.
Première partie. — Les bons hypothécaires....................	5
Deuxième partie. — Les associations de crédit..................	42
Troisième partie. — Les Caisses d'épargne et le crédit foncier...	58
Conclusion..	69
Proposition relative a l'organisation du crédit territorial.	73
Texte de la proposition..	91
Appendice. — De la réforme hypothécaire......................	95
Renseignements statistiques..................................	117

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POLITIQUES
BIBLIOTHÈQUE

CHEZ LES MÊMES LIBRAIRES :

REVUE DE LÉGISLATION ET DE JURISPRUDENCE, publiée sous la direction de M. L. WOLOWSKI, représentant du peuple, et de MM. TROPLONG, premier président de la Cour d'appel de Paris, membre de l'Institut, pour la LÉGISLATION CIVILE; CH. GIRAUD, membre du Conseil de l'instruction publique et de l'Institut; ÉDOUARD LABOULAYE, membre de l'Institut, pour la LÉGISLATION ANCIENNE; FAUSTIN HÉLIE, directeur des affaires criminelles; ORTOLAN, membre du Conseil de l'instruction publique, professeur à la Faculté de droit de Paris, pour la LÉGISLATION CRIMINELLE.

Prix de l'abonnement annuel, 20 *fr. pour Paris;* 22 *fr. pour les départements ;* 26 *fr. pour l'étranger.*

La collection complète de ce recueil, qui paraît depuis octobre 1834, comprend jusqu'à la fin de 1848, *trente-trois* beaux volumes in-8° et une table décennale (1834-1844). Elle est en vente au prix de 180 fr.; 200 fr. avec l'abonnement à l'année 1849.

Le prix des quatre *premières* années de la nouvelle série, qui a commencé avec le mois de janvier 1845 (janvier 1845-décembre 1848, douze volumes in-8°) est de 60 fr.; 80 fr. avec l'abonnement à l'année 1849.

ÉTUDES D'ÉCONOMIE POLITIQUE ET DE STATISTIQUE. — (Le paupérisme des Flandres.— Le Commerce des grains.— L'Union douanière.— De la liberté commerciale.—De la Statistique), par M. L. WOLOWSKI, représentant du peuple, 1 fort vol. in-8°, 7 fr. 50.

DES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS, par le même, 2 fr. 50.

COURS DE LÉGISLATION INDUSTRIELLE - INTRODUCTION, par le même, 1 fr.

DES FRAUDES COMMERCIALES ET DES MARQUES DE FABRIQUE, par le même, 1 fr.

DE L'ORGANISATION DU TRAVAIL, par le même, 1 fr.

TYPOGRAPHIE HENNUYER ET Cᵉ, RUE LEMERCIER, 24. BATIGNOLLES.